

**Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS**

**c/o Danvarme**

**Falkevej 12, Balling**

**7860 Spøttrup**

**CVR-nummer 31593042**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/4-22

Søren Chr Nielsen

Søren Chr. Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver                                           | 7        |
| Passiver                                          | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter                                             | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS c/o Danvarme  
Falkevej 12, Balling  
7860 Spøttrup

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | Skive                              |
| CVR-nummer:       | 31593042                           |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |

### Direktion

Søren Christian Nielsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Resenvej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS c/o Danvarme.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 11. april 2022

Direktionen:

  
Søren Christian Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS c/o Danvarme

Vi har opstillet årsregnskabet for Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS c/o Danvarme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 11. april 2022

**Dansk Revision Skive**

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Lars Astrup

Registreret revisor

mne17073

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i ejendomme til udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

|                                          |                                        | 2021           | 2020       |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------|
| Note                                     | Resultatopgørelse                      | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                                        |                |            |
|                                          | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>403.905</b> | <b>391</b> |
|                                          | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -64.079        | -62        |
|                                          | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>339.826</b> | <b>329</b> |
| 1                                        | Finansielle omkostninger               | -72.517        | -126       |
|                                          | <b>Resultat før skat</b>               | <b>267.308</b> | <b>204</b> |
| 2                                        | Skat af årets resultat                 | -59.134        | -46        |
|                                          | <b>Årets resultat</b>                  | <b>208.174</b> | <b>157</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                                        |                |            |
|                                          | Overført resultat                      | 208.174        | 157        |
|                                          | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>208.174</b> | <b>157</b> |
| 3                                        | Antal beskæftigede                     |                |            |

| Note                            | Balance                                     | 2021<br>DKK      | 2020<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                             |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger                         | 5.542.192        | 5.313             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>5.542.192</b> | <b>5.313</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>5.542.192</b> | <b>5.313</b>      |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 130.196          | 72                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>130.196</b>   | <b>72</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>130.196</b>   | <b>72</b>         |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>5.672.387</b> | <b>5.385</b>      |

|                                  |                                           | 2021             | 2020         |
|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------|--------------|
| Note                             | Balance                                   | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |                                           |                  |              |
| 4                                | Virksomhedskapital                        | 125.000          | 125          |
|                                  | Overført resultat                         | 2.816.746        | 2.609        |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>2.941.746</b> | <b>2.734</b> |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat             | 185.000          | 167          |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>185.000</b>   | <b>167</b>   |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter            | 1.718.363        | 1.848        |
|                                  | Anden gæld                                | 266.213          | 266          |
|                                  | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>1.984.576</b> | <b>2.115</b> |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter            | 137.984          | 137          |
|                                  | Kreditinstitutter                         | 106.939          | 65           |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 13.000           | 13           |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 210.773          | 35           |
|                                  | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 40.634           | 11           |
|                                  | Anden gæld                                | 51.736           | 109          |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>561.066</b>   | <b>371</b>   |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>2.545.642</b> | <b>2.485</b> |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>5.672.387</b> | <b>5.385</b> |
| 5                                | Eventualforpligtelser                     |                  |              |
| 6                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |              |

## Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital                       | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Overført<br>resultat | I alt        |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
|                                   | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK    |
| Perioden 1. januar - 31. december |                              |                      |              |
| Saldo primo                       | 125                          | 2.609                | 2.734        |
| Årets resultat                    | 0                            | 208                  | 208          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>125</b>                   | <b>2.817</b>         | <b>2.942</b> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2021           | 2020       |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Noter    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |                |            |
|          | Renter tilknyttede virksomhed                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.627          | 0          |
|          | Andre finansielle omkostninger                                                                                                                                                                                                                                                               | 65.890         | 126        |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>72.517</b>  | <b>126</b> |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                |            |
|          | Skat af årets resultat                                                                                                                                                                                                                                                                       | 40.634         | 11         |
|          | Regulering af udskudt skat                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18.500         | 35         |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>59.134</b>  | <b>46</b>  |
| <b>3</b> | <b>Antal beskæftigede</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |            |
|          | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).                                                                                                                                                                                                              |                |            |
| <b>4</b> | <b>Virksomhedskapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |            |
|          | Virksomhedskapital, primo                                                                                                                                                                                                                                                                    | 125.000        | 125        |
|          | <b>Virksomhedskapital i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>125.000</b> | <b>125</b> |
|          | Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.                                                                                                                                                                                                              |                |            |
| <b>5</b> | <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |            |
|          | Selskabets ejerpantebreve nom. TDKK 2.200 vedr. ejendommene ligger til sikkerhed for Sparekas-<br>sen Danmark's mellemværende med:<br>Danvarme Ventilation og Maskinfabrik A/S<br>Søren Chr. Nielsen Holding ApS<br>Søren Nielsen Ejendomme ApS                                              |                |            |
|          | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Søren Chr. Nielsen Holding ApS for danske selskabs-<br>skatter og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-<br>skatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                |            |

|              | 2021 | 2020      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## **6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.200, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.542.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrasket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|                                                             |          |           |
|-------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger                                                   | 30 år    | 76%       |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.