

SR-Ejendomme A/S

CVR-nr. 51503619

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.11.2014

Dirigent

Navn: Jørgen Stryn Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	9
Balance pr. 30.06.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SR-Ejendomme A/S
Rosenkæret 33
2860 Søborg

CVR-nr.: 51503619
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

Bestyrelse

Jørgen Stryn Rasmussen
Tine Stryn Lund
Jakob Stryn Rasmussen
Knud Brandenburg
Klaus Bonde Larsen

Direktion

Jørgen Stryn Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for SR-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 17.11.2014

Direktion

Jørgen Stryn Rasmussen

Bestyrelse

Jørgen Stryn Rasmussen

Tine Stryn Lund

Jakob Stryn Rasmussen

Knud Brandenburg

Klaus Bonde Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SR-Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SR-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 17.11.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Lasse Sværke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og driftsmateriel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter finansielle poster og skat udviser et overskud på 537 t.kr.

Sidste års resultat var påvirket negativt med 2.093 t.kr. vedrørende tab i forbindelse med indfrielse af renteswap, der havde tjent til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Selskabet har i forbindelse med indfrielse af renteswaps optaget fastforrentede realkreditlån med en rente, der er markant under det tidligere sikrende renteniveau.

Årets driftsresultat udviser et overskud på 1.197 t.kr. mod et overskud på 1.083 t.kr. i sidste regnskabsår, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter fra udlejning mv. Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den opgjorte leje for regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 - 50 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udsudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.207.453	2.124.533
Personaleomkostninger		(111.486)	(129.364)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(899.108)</u>	<u>(912.866)</u>
Driftsresultat		1.196.859	1.082.303
Andre finansielle indtægter		11.825	16.987
Andre finansielle omkostninger		<u>(447.581)</u>	<u>(2.800.607)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		761.103	(1.701.317)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(224.425)</u>	<u>650.799</u>
Årets resultat		<u>536.678</u>	<u>(1.050.518)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>536.678</u>	<u>(1.050.518)</u>
		<u>536.678</u>	<u>(1.050.518)</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.729.177	7.011.008
Produktionsanlæg og maskiner		1.900.835	2.277.856
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		894.459	1.028.368
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.524.471</u>	<u>10.317.232</u>
Anlægsaktiver		<u>9.524.471</u>	<u>10.317.232</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		226.574	0
Andre tilgodehavender		6.415	6.383
Tilgodehavende selskabsskat		0	226.574
Tilgodehavender		<u>232.989</u>	<u>232.957</u>
Likvide beholdninger		<u>5.527.523</u>	<u>4.904.825</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.760.512</u>	<u>5.137.782</u>
Aktiver		<u><u>15.284.983</u></u>	<u><u>15.455.014</u></u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.086.475</u>	<u>1.549.797</u>
Egenkapital		<u>2.586.475</u>	<u>2.049.797</u>
Udskudt skat		<u>1.165.767</u>	<u>1.233.431</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.165.767</u>	<u>1.233.431</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.500.942	5.730.137
Bankgæld		2.999.408	3.799.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		829.500	829.500
Skyldig selskabsskat		<u>292.089</u>	<u>147.007</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.621.939</u>	<u>10.506.201</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.232.181	1.407.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.091	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.252	0
Skyldig selskabsskat		147.007	0
Anden gæld		<u>426.271</u>	<u>258.515</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.910.802</u>	<u>1.665.585</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.532.741</u>	<u>12.171.786</u>
Passiver		<u>15.284.983</u>	<u>15.455.014</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.549.797	2.049.797
Årets resultat	0	536.678	536.678
Egenkapital ultimo	500.000	2.086.475	2.586.475

Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	899.108	912.866	
	899.108	912.866	
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	292.089	(355.254)	
Ændring af udskudt skat	(67.664)	(70.077)	
Effekt af ændrede skattesatser	0	(225.468)	
	224.425	(650.799)	
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Produktions- anlæg og maskiner</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.649.567	3.665.109	15.721.600
Tilgange	0	0	106.347
Kostpris ultimo	10.649.567	3.665.109	15.827.947
Af- og nedskrivninger primo	(3.638.559)	(1.387.253)	(14.693.232)
Årets afskrivninger	(281.831)	(377.021)	(240.256)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.920.390)	(1.764.274)	(14.933.488)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.729.177	1.900.835	894.459
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	225.070	232.181	5.500.942	4.485.711
Bankgæld	1.182.000	1.000.000	2.999.408	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	829.500	0
Skyldig selskabsskat	0	0	292.089	0
	1.407.070	1.232.181	9.621.939	4.485.711

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J. Stryn Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.550 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.729 t.kr..

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stryn Rasmussen Holding A/S, Allégade 6A, 1. tv., 2000 Frederiksberg