

Sirius Ejendomme A/S

Engholm Parkvej 3, 3450 Allerød

CVR-nr. 31 18 56 88

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2016.

Stig Gerlach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. april 2016 for Sirius Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 26. september 2016

Direktion

Stig Gerlach

Bestyrelse

Anne Grete Busborg

Kent Christian Tórisson

Stig Gerlach

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sirius Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sirius Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 26. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder
registreret revisor

Bo Lysen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sirius Ejendomme A/S Engholm Parkvej 3 3450 Allerød
	Telefon: 48146677 E-mail: anne@sirius.as
	CVR-nr.: 31 18 56 88 Regnskabsår: 1. juli - 30. april
Bestyrelse	Anne Grete Busborg Kent Christian Tórisson Stig Gerlach
Direktion	Stig Gerlach
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Sirius Ejendomme A/S' hovedaktivitet består i udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør DKK 2.073.428. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 70.984.444 og en egenkapital på DKK 22.551.275.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 20.477.847 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 22.551.275 ved regnskabsårets slutning.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	3.271.947	3.790.857	4.125.768
Finansielle poster	-224.077	-871.120	-946.922
Resultat før skat	2.670.830	2.467.297	2.650.846
Samlede aktiver	70.984.444	82.343.369	81.355.001
Egenkapital efter udlodning	22.551.275	20.477.847	17.972.564
Ejendomsafkast før renter	4,8%	5,1%	5,3%
Afkastningsgrad	4,5%	4,1%	4,4%
Egenkapitalforrentning	12,4%	12,8%	15,9%
Soliditetsgrad	31,8%	24,9%	22,1%
Likviditetsgrad	19,4%	68,2%	9,6%

Den forventede udvikling

Resultatet for det kommende regnskabsår forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Særlige forhold

Årsrapporten for 2015/2016 dækker en periode på 10 måneder, hvor årsrapporten for 2014/15 dækker en periode på 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sirius Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Årsrapporten dækker en periode på 10 måneder imod 12 måneder i sammenligningstillene.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive momd.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 75% af kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Ejendomsafkast før renter	$\frac{(\text{Lejeindtægter} - \text{Direkte omkostninger}) \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger}}$
----------------------------------	---

Afkastningsgrad	$\frac{(\text{Resultat før finansielle poster} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gennemsnitlige samlede aktiver}}$
------------------------	--

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Balancesum ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2015 - 30/4 2016	1/7 2014 - 30/6 2015
Bruttofortjeneste	3.271.947	3.790.857
1 Personaleomkostninger	-91.200	-109.440
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-285.840	-343.000
Driftsresultat	2.894.907	3.338.417
Andre finansielle indtægter	585.187	18.177
Øvrige finansielle omkostninger	-809.264	-889.297
Resultat før skat	2.670.830	2.467.297
Skat af årets resultat	-597.402	37.686
Årets resultat	2.073.428	2.504.983
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.073.428	2.504.983
Disponeret i alt	2.073.428	2.504.983

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/4 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>68.607.817</u>	<u>68.893.657</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.607.817</u>	<u>68.893.657</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>68.607.817</u>	<u>68.893.657</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	662.194
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.126.494	2.065.058
Andre tilgodehavender	<u>250.000</u>	<u>10.722.460</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.376.494</u>	<u>13.449.712</u>
Likvide beholdninger	<u>133</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.376.627</u>	<u>13.449.712</u>
Aktiver i alt	<u>70.984.444</u>	<u>82.343.369</u>

Balance

Passiver		30/4 2016	30/6 2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Overført resultat	22.051.275	19.977.847
	Egenkapital i alt	<u>22.551.275</u>	<u>20.477.847</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	10.367.000	10.063.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.367.000</u>	<u>10.063.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	25.977.088	32.068.987
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.977.088</u>	<u>32.068.987</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.683.178	1.989.153
	Gæld til pengeinstitutter	8.316.232	15.021.912
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.748	183.349
	Gæld til tilknyttede virksomheder	319.361	1.067.066
	Anden gæld	987.709	760.154
	Periodeafgrænsningsposter	731.853	711.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.089.081</u>	<u>19.733.535</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.066.169</u>	<u>51.802.522</u>
	Passiver i alt	<u>70.984.444</u>	<u>82.343.369</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		
7	Nærtstående parter		

Noter

	1/7 2015 - 30/4 2016	1/7 2014 - 30/6 2015
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	91.200	109.440
	91.200	109.440
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	19.977.847	17.472.864
Årets overførte overskud eller underskud	2.073.428	2.504.983
	22.051.275	19.977.847

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/4 2016	Gæld i alt 30/6 2015
4. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.683.178	17.568.122	27.660.266	34.058.140
	1.683.178	17.568.122	27.660.266	34.058.140

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på nom. DKK 9.798.000, nom. DKK 3.732.000, nom. DKK 1.729.000 og nom. EUR 2.501.200 samt skadesløsbrev på nom. DKK 5.500.000 og afgiftspantebreve på nom. DKK 501.668 og nom. EUR nom. EUR 33.271 i selskabets ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på DKK 68.550.657 er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Esgro Holding ApS, CVR-nr. 67661613 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Omkring eventualforpligtelsens størrelse henvises til Esgro Holding ApS' regnskab.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Esgro Holding ApS, Engholm Parkvej 3, 3450 Allerød

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stig Gerlach

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-612961497347

IP: 193.89.99.174

27-09-2016 kl. 13:04:22 UTC

NEM ID 

Stig Gerlach

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612961497347

IP: 193.89.99.174

27-09-2016 kl. 13:04:22 UTC

NEM ID 

Anne Grete Busborg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-552445942745

IP: 193.89.99.174

28-09-2016 kl. 07:39:16 UTC

NEM ID 

Kent Christian Tórisson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748494705325

IP: 193.89.99.174

28-09-2016 kl. 09:21:44 UTC

NEM ID 

Lars Harder

registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 62.243.184.60

28-09-2016 kl. 09:55:36 UTC

NEM ID 

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.184.60

30-09-2016 kl. 09:54:27 UTC

NEM ID 

Stig Gerlach

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-612961497347

IP: 193.89.99.174

30-09-2016 kl. 10:09:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VPEE3-GH5HT-MOU8E-37Y3V-SKLLF-BEL5G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>