
Surel Ejendomme A/S

Vestergade 34, 5000 Odense C

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 36 35 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/9 2016

Iben Lindhardt Olsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Surel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. september 2016

Direktion

Annette Hoppe Surel

Bestyrelse

Liss Hoppe Surel
formand

Erik Stærmose Jenlev

Iben Lindhardt Olsson

Annette Hoppe Surel

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Surel Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Surel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

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. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Surel Ejendomme A/S
Vestergade 34
5000 Odense C

Telefon: 66 12 16 45
Telefax: 66 12 00 15

CVR-nr.: 31 36 35 19
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odense

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og handle med fast ejendom

Bestyrelse

Liss Hoppe Surel, formand
Erik Stærmosé Jenlev
Iben Lindhardt Olsson
Annette Hoppe Surel

Direktion

Annette Hoppe Surel

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Flakhaven 1
5100 Odense C

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		408.455	391.087
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-134.969	-132.858
Resultat før finansielle poster		273.486	258.229
Finansielle indtægter	2	0	651
Finansielle omkostninger	3	-193.310	-196.428
Resultat før skat		80.176	62.452
Skat af årets resultat	4	-17.621	101.884
Årets resultat		62.555	164.336

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		62.555	164.336
		62.555	164.336

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		10.830.105	10.965.074
Materielle anlægsaktiver	5	10.830.105	10.965.074
Anlægsaktiver		10.830.105	10.965.074
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		149.314	81.870
Andre tilgodehavender		23	23
Periodeafgrænsningsposter		590	587
Tilgodehavender		149.927	82.480
Likvide beholdninger		10.198	10.948
Omsætningsaktiver		160.125	93.428
Aktiver		10.990.230	11.058.502

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.548.993	3.486.438
Egenkapital	6	4.048.993	3.986.438
Hensættelse til udskudt skat	7	1.704.663	1.694.852
Hensatte forpligtelser		1.704.663	1.694.852
Gæld til realkreditinstitutter		4.276.454	4.541.638
Langfristet gæld	8	4.276.454	4.541.638
Gæld til realkreditinstitutter	8	267.076	131.915
Kreditinstitutter		320.618	355.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		290.484	287.608
Selskabsskat		7.810	0
Anden gæld		74.132	60.939
Kortfristet gæld		960.120	835.574
Gældsforpligtelser		5.236.574	5.377.212
Passiver		10.990.230	11.058.502
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	134.969	132.858
	<u>134.969</u>	<u>132.858</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	651
	<u>0</u>	<u>651</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	193.310	196.428
	<u>193.310</u>	<u>196.428</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.810	0
Årets udskudte skat	9.811	-101.884
	<u>17.621</u>	<u>-101.884</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	11.987.665
Kostpris 30. april	<u>11.987.665</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	1.022.591
Årets afskrivninger	<u>134.969</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>1.157.560</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>10.830.105</u>

Værdien af danske grunde og bygninger udgør ifølge seneste offentlig vurdering DKK 5.300.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	500.000	3.486.438	3.986.438
Årets resultat	<u>0</u>	<u>62.555</u>	<u>62.555</u>
Egenkapital 30. april	<u>500.000</u>	<u>3.548.993</u>	<u>4.048.993</u>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	1.719.183	1.731.660
Låneomkostninger	-14.520	-15.050
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>0</u>	<u>-21.758</u>
	<u>1.704.663</u>	<u>1.694.852</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.938.621	4.043.792
Mellem 1 og 5 år	-3.662.167	497.846
Langfristet del	<u>4.276.454</u>	<u>4.541.638</u>
Inden for 1 år	<u>267.076</u>	<u>131.915</u>
	<u>4.543.530</u>	<u>4.673.553</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.830.105	10.965.074
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Danske Bank:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 1.750, der giver pant i grunde og bygninger. til en samlet regnskabsmæssig værdi af	10.830.105	10.965.074
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Diverse

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut fra moderselskabet, Guldsmed Surel Holding A/S.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Guldsmed Surel Holding A/S

Eneaktionær

Øvrige nærtstående parter

Liss Hoppe Surel

Bestyrelsesmedlem

Iben Lindhardt

Bestyrelsesmedlem

Erik Størmose Jenlev

Bestyrelsesmedlem

Annette Hoppe Surel

Bestyrelsesmedlem

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Surel Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med 100% ejede danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	60 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.