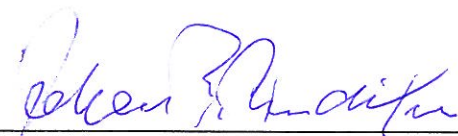


St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S

St. Rørbækvej 20
3600 Frederikssund
CVR-nr. 33 57 29 72

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016



Johan Rosenfeldt Bendixen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for St. Rorbæk Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

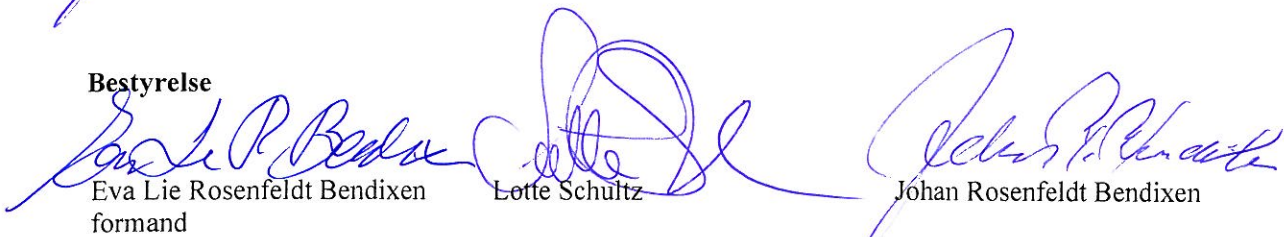
Frederikssund, den 18. november 2016

Direktion



Johan Rosenfeldt Bendixen

Bestyrelse



Eva Lie Rosenfeldt Bendixen
formand

Lotte Schultz

Johan Rosenfeldt Bendixen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i St. Rorbæk Ejendomsinvest A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for St. Rorbæk Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikssund, den 18. november 2016

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88


Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S St. Rørbækvej 20 3600 Frederikssund CVR-nr.: 33 57 29 72 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 11. marts 2011 Hjemsted: Frederikssund
Bestyrelse	Eva Lie Rosenfeldt Bendixen, formand Lotte Schultz Johan Rosenfeldt Bendixen
Direktion	Johan Rosenfeldt Bendixen
Revisor	Lynge Pedersen & Gøttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 3600 Frederikssund
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 18. november 2016.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udvikle ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 126.289, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.845.255.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for St. Rorbæk Ejendomsinvest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t kr.
Bruttofortjeneste		98.388	73
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-14.883	-15
Resultat før finansielle poster		83.505	58
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-163.245	444
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-8.766	300
Finansielle indtægter	1	46.035	57
Finansielle omkostninger	2	-66.746	-90
Resultat før skat		-109.217	769
Skat af årets resultat	3	-17.072	-9
Årets resultat		-126.289	760
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-44.999	445
Overført overskud		-81.290	315
		-126.289	760

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.384.618	1.400
Materielle anlægsaktiver	4	1.384.618	1.400
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	471
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	25
Finansielle anlægsaktiver		0	496
Anlægsaktiver i alt		1.384.618	1.896
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.357.195	5.685
Andre tilgodehavender		405	26
Tilgodehavender		4.357.600	5.711
Likvide beholdninger		124.502	39
Omsætningsaktiver i alt		4.482.102	5.750
Aktiver i alt		5.866.720	7.646

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Passiver			
Aktiekapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	445
Overført resultat		1.345.255	1.027
Egenkapital	7	1.845.255	1.972
Prioritetsgæld		726.857	773
Langfristede gældsforpligtelser	8	726.857	773
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	46.000	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.692.400	4.308
Gæld til associerede virksomheder		0	2
Selskabsskat		17.072	14
Anden gæld		514.136	506
Kortfristede gældsforpligtelser		3.294.608	4.901
Gældsforpligtelser i alt		4.021.465	5.674
Passiver i alt		5.866.720	7.646
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.035	57
	<u>46.035</u>	<u>57</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.998	69
Andre finansielle omkostninger	22.748	21
	<u>66.746</u>	<u>90</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.072	9
	<u>17.072</u>	<u>9</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2015		1.444.150
Kostpris 30. juni 2016		<u>1.444.150</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		44.649
Årets nedskrivninger		<u>14.883</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>59.532</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>1.384.618</u>

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr	t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	25.500	0
Tilgang i årets løb	50.000	26
Afgang i årets løb	-25.500	0
Kostpris 30. juni 2016	<u>50.000</u>	<u>26</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	444.575	0
Årets afgang	-444.575	0
Årets resultat	-93.170	445
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>43.170</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>-50.000</u>	<u>445</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>471</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KTBV Byg ApS	Frederikssund	50.000	100%	-43.170	-93.170

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	25.000	25
Afgang i årets løb	-25.000	0
Kostpris 30. juni 2016	<u>0</u>	<u>25</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	424	0
Årets afgang	-424	0
Årets resultat	0	300
Udbytte til moderselskabet	<u>0</u>	<u>-300</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>0</u>	<u>25</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	444.999	1.026.545	1.971.544
Årets resultat	0	-44.999	-81.290	-126.289
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-400.000	400.000	0
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	0	1.345.255	1.845.255

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år. Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	818.825	772.857	46.000	542.857
	818.825	772.857	46.000	542.857

9 Eventualposter mv.

Sambeskatning

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld.