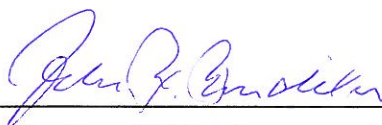


St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S

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

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2017



Johan Rosenfeldt Bendixen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 25. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 25. oktober 2017

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	St. Rorbæk Ejendomsinvest A/S St. Rorbækvej 20 3600 Frederikssund CVR-nr.: 33 57 29 72 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 11. marts 2011 Hjemsted: Frederikssund
Bestyrelse	Eva Lie Rosenfeldt Bendixen, formand Lotte Schultz Johan Rosenfeldt Bendixen
Direktion	Johan Rosenfeldt Bendixen
Revisor	Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 3600 Frederikssund

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 2016/17 udviser et underskud på kr. 40.336, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.804.918.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 overtageelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning 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. Rorbæk Ejendomsinvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 diskonteringsrate 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 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		98.929	99
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-14.883	-15
Resultat før finansielle poster		84.046	84
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-130.267	-163
Resultat af kapitalandele associerede virksomheder		16.185	-9
Finansielle indtægter	1	87.789	46
Finansielle omkostninger	2	-73.119	-67
Resultat før skat		-15.366	-109
Skat af årets resultat	3	-24.970	-17
Årets resultat		-40.336	-126
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-45
Overført resultat		-40.336	-81
		-40.336	-126

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.369.735</u>	<u>1.385</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.369.735</u>	<u>1.385</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.369.735</u>	<u>1.385</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>4.309.585</u>	<u>4.358</u>
Tilgodehavender		<u>4.309.585</u>	<u>4.358</u>
Likvide beholdninger		<u>164.957</u>	<u>125</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.474.542</u>	<u>4.483</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.844.277</u></u>	<u><u>5.868</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		1.304.918	1.346
Egenkapital	6	1.804.918	1.846
Prioritetsgæld		677.824	727
Langfristede gældsforpligtelser	7	677.824	727
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	47.724	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.738.435	2.692
Selskabsskat		24.970	17
Anden gæld		525.406	515
Kortfristede gældsforpligtelser		3.361.535	3.295
Gældsforpligtelser i alt		4.039.359	4.022
Passiver i alt		5.844.277	5.868
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>87.789</u>	<u>46</u>
	<u>87.789</u>	<u>46</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.360	44
Andre finansielle omkostninger	<u>19.759</u>	<u>23</u>
	<u>73.119</u>	<u>67</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>24.970</u>	<u>17</u>
	<u>24.970</u>	<u>17</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2016		<u>1.444.150</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>1.444.150</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		59.532
Årets afskrivninger		<u>14.883</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>74.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>1.369.735</u>

Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	50.000	26
Tilgang i årets løb	0	50
Afgang i årets løb	0	-26
Kostpris 30. juni 2017	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	-50.000	445
Årets afgang	0	-445
Årets resultat	-130.267	-93
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>130.267</u>	<u>43</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>-50.000</u>	<u>-50</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KTBV Byg ApS	Frederikssund	100%	-173.437	-130.267

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	1.345.254	1.845.254
Årets resultat	0	-40.336	-40.336
Egenkapital 30. juni 2017	500.000	1.304.918	1.804.918

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	772.857	725.548	47.724	486.928
	772.857	725.548	47.724	486.928

8 Eventualposter m.v.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld.