



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

SR EJENDOMME 1 APS

C/O SØREN RAVN, TUBORG HAVNEPARK 16, ST. TV., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2022

Søren Stig Ravn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SR Ejendomme 1 ApS c/o Søren Ravn Tuborg Havnepark 16, st. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 39 29 08 39 Stiftet: 30. januar 2018 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Søren Stig Ravn
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for SR Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2022

Direktion:

Søren Stig Ravn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i SR Ejendomme 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SR Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27740

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2020/21 afholdt omkostninger til istandsættelse af selskabets ejendom, hvilket har medført et underskud for regnskabsåret på 86 tkr. Dette underskud har medført et kapitaltab efter selskabslovens § 119. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen gennem fremtidige overskud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOTAB		-27.490	44.543
Af- og nedskrivninger.....		-17.336	-12.989
DRIFTSRESULTAT		-44.826	31.554
Andre finansielle omkostninger.....	1	-65.597	-56.825
RESULTAT FØR SKAT		-110.423	-25.271
Skat af årets resultat.....	2	24.294	5.559
ÅRETS RESULTAT		-86.129	-19.712
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-86.129	-19.712
I ALT		-86.129	-19.712

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		2.128.408	1.928.388
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.128.408	1.928.388
ANLÆGSAKTIVER.....		2.128.408	1.928.388
Udskudte skatteaktiver.....		18.234	988
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.750	2.702
Tilgodehavender.....	4	27.984	3.690
Likvide beholdninger.....		44.421	130.010
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		72.405	133.700
AKTIVER.....		2.200.813	2.062.088

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-64.817	21.312
EGENKAPITAL.....		-14.817	71.312
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.725.000	1.775.000
Anden gæld.....		22.515	22.515
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.747.515	1.797.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	13.139
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		454.820	175.266
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		795	795
Selskabsskat.....		0	4.061
Kortfristede gældsforpligtelser.....		468.115	193.261
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.215.630	1.990.776
PASSIVER.....		2.200.813	2.062.088
Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usædvanlige forhold	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	21.312	71.312
Forslag til resultatdisponering.....		-86.129	-86.129
Egenkapital 30. september 2021.....	50.000	-64.817	-14.817

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	65.493	56.825		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	104	0		
	65.597	56.825		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-7.048	-2.702		
Regulering af udskudt skat.....	-17.246	-2.857		
	-24.294	-5.559		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2020.....		1.961.943		
Tilgang.....		217.356		
Kostpris 30. september 2021.....		2.179.299		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		33.555		
Årets afskrivninger		17.336		
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....		50.891		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		2.128.408		
	2021	2020		
	kr.	kr.		
Tilgodehavender med forfald senere end et år			4	
Udskudte skatteaktiver.....	18.234	988		
	18.234	988		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.775.000	50.000	1.575.000	1.825.000
Anden gæld.....	22.515	0	0	22.515
	1.797.515	50.000	1.575.000	1.847.515

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 20.000 kr., der giver pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for ejerforeningen.	
Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Ravn ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Usikkerhed ved going concern Søren Ravn ApS som ejer 100 % af anparterne har afgivet erklæring om at træde tilbage for andre kreditorer. Gælden til Søren Ravn ApS udgør 2.180 tkr.	7
Oplysning om usædvanlige forhold Selskabet har i året tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen gennem fremtidige overskud.	8
	2020/21 2019/20
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9
	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SR Ejendomme 1 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	70 %

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

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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.