



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2024

---

Søren Stig Ravn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Søren Stig Ravn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 6. april 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 6. april 2024

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.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>48.230</b>	<b>53.146</b>
Af- og nedskrivninger.....		-17.336	-17.336
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>30.894</b>	<b>35.810</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-68.055	-67.958
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-37.161</b>	<b>-32.148</b>
Skat af årets resultat.....	2	8.176	7.072
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-28.985</b>	<b>-25.076</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-28.985	-25.076
<b>I ALT</b> .....		<b>-28.985</b>	<b>-25.076</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.093.736	2.111.072
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.093.736</b>	<b>2.111.072</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.093.736</b>	<b>2.111.072</b>
Udskudte skatteaktiver.....		29.120	25.306
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		4.362	7.048
Tilgodehavender.....		33.482	32.354
Likvide beholdninger.....		9.175	19.668
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>42.657</b>	<b>52.022</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.136.393</b>	<b>2.163.094</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-118.878	-89.893
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-68.878</b>	<b>-39.893</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.625.000	1.675.000
Deposita.....		22.515	22.515
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.647.515</b>	<b>1.697.515</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.500	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		540.461	489.677
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		795	795
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>557.756</b>	<b>505.472</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.205.271</b>	<b>2.202.987</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.136.393</b>	<b>2.163.094</b>
Eventualposter mv.	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usædvanlige forhold	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	50.000	-89.893	-39.893
Forslag til resultatdisponering.....		-28.985	-28.985
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-118.878</b>	<b>-68.878</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	68.055	67.809		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	149		
	<b>68.055</b>	<b>67.958</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-4.362	0		
Regulering af udskudt skat.....	-3.814	-7.072		
	<b>-8.176</b>	<b>-7.072</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022.....		2.179.299		
Kostpris 30. september 2023.....		<b>2.179.299</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		68.227		
Årets afskrivninger .....		17.336		
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....		<b>85.563</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		<b>2.093.736</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.675.000	50.000	1.425.000	1.725.000
Deposita.....	22.515	0	0	22.515
	<b>1.697.515</b>	<b>50.000</b>	<b>1.425.000</b>	<b>1.747.515</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 20.000 kr., der giver pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for ejerforeningen.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Ravn ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b>			<b>6</b>
<p>Søren Ravn ApS som ejer 100 % af anparterne har afgivet erklæring om at træde tilbage for andre kreditorer. Gælden til Søren Ravn ApS udgør 2.164 tkr.</p>			
<b>Oplysning om usædvanlige forhold</b>			<b>7</b>
<p>Selskabet har i året tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen gennem fremtidige overskud.</p>			
	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SR Ejendomme 1 ApS for 2022/23 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 af resultat

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.