



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2023

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 2021 - 30. september 2022	
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 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 11. april 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 11. april 2023

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		53.146	-27.490
Af- og nedskrivninger.....		-17.336	-17.336
DRIFTSRESULTAT		35.810	-44.826
Andre finansielle omkostninger.....	1	-67.958	-65.597
RESULTAT FØR SKAT		-32.148	-110.423
Skat af årets resultat.....	2	7.072	24.294
ÅRETS RESULTAT		-25.076	-86.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-25.076	-86.129
I ALT		-25.076	-86.129

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.111.072	2.128.408
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.111.072	2.128.408
ANLÆGSAKTIVER.....		2.111.072	2.128.408
Udskudte skatteaktiver.....		25.306	18.234
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		7.048	9.750
Tilgodehavender.....	4	32.354	27.984
Likvide beholdninger.....		19.668	44.421
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		52.022	72.405
AKTIVER.....		2.163.094	2.200.813

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-89.893	-64.817
EGENKAPITAL.....		-39.893	-14.817
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.675.000	1.725.000
Anden gæld.....		22.515	22.515
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.697.515	1.747.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	12.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		489.677	454.820
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		795	795
Kortfristede gældsforpligtelser.....		505.472	468.115
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.202.987	2.215.630
PASSIVER.....		2.163.094	2.200.813
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 2021.....	50.000	-64.817	-14.817
Forslag til resultatdisponering.....		-25.076	-25.076
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	-89.893	-39.893

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	67.809	65.493	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	149	104			
	67.958	65.597			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-7.048	2		
Regulering af udskudt skat.....	-7.072	-17.246			
	-7.072	-24.294			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. oktober 2021.....		2.179.299			
Kostpris 30. september 2022.....		2.179.299			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		50.891			
Årets afskrivninger		17.336			
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		68.227			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		2.111.072			
	2022	2021			
	kr.	kr.			
Tilgodehavender med forfald senere end et år					
Udskudte skatteaktiver.....	18.234	988	4		
	18.234	988			
Langfristede gældsforpligtelser					
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	5
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.725.000	50.000	1.475.000	1.775.000	
Anden gæld.....	22.515	0	0	22.515	
	1.747.515	50.000	1.475.000	1.797.515	

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 2.165 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
	2021/22 2020/21
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9
	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SR Ejendomme 1 ApS for 2021/22 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 driftsomkostninger.

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.