



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**S.R. INVEST APS**  
**LYØVÆNGET 11, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2017

---

Søren Rechnagel

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	S.R. Invest ApS Lyøvænget 11 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 27 68 25 88 Stiftet: 30. marts 2004 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Rechnagel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Jernbanegade 5 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Szocska Advokataktieselskab Kolding Åpark 1, 1. 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for S.R. Invest 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. maj 2017

Direktion:

---

Søren Rechnagel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i S.R. Invest ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.R. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Kolding, den 26. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>180.481</b>	<b>153</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejd.....		0	-1
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>180.481</b>	<b>152</b>
Finansielle indtægter.....		299	0
Finansielle omkostninger.....		-44.994	-52
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>135.786</b>	<b>100</b>
Skat af årets resultat.....	1	-30.030	-24
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>105.756</b>	<b>76</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		105.756	76
<b>I ALT</b> .....		<b>105.756</b>	<b>76</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og Bygninger.....		3.000.000	3.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.000.000	3.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
Andre tilgodehavender.....		11.462	3
Tilgodehavender.....		11.462	3
Andre værdipapirer.....		3.367	3
Værdipapirer.....		3.367	3
Likvider.....		132.852	128
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>147.681</b>	<b>134</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.147.681</b>	<b>3.134</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		946.774	841
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.071.774</b>	<b>966</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	4	192.328	192
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>192.328</b>	<b>192</b>
Realkreditinstitutter.....		1.699.439	1.795
Huslejedeposita.....		43.907	43
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.743.346</b>	<b>1.838</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	95.275	93
Selskabsskat.....		20.019	20
Anden gæld.....		24.939	25
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>140.233</b>	<b>138</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.883.579</b>	<b>1.976</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.147.681</b>	<b>3.134</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.030	24	
	<b>30.030</b>	<b>24</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Grunde og Bygninger	2
Kostpris 1. januar 2016.....		2.346.999	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>2.346.999</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		653.001	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>653.001</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>3.000.000</b>	

*Dagsværdi*

Dagsværdi på boligudlejningsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 186 tkr. samlet set for boligudlejningsejendommene, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Kolding.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	818.073	943.073	
Praksisændringer.....		22.945	22.945	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>841.018</b>	<b>966.018</b>	
Forslag til årets resultatdisponering.....		105.756	105.756	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>946.774</b>	<b>1.071.774</b>	

## NOTER

## Note

**Hensættelse til udskudt skat**

4

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver og gæld.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Grunde og Bygninger.....	3.000.000	2.125.782	874.218
	<b>3.000.000</b>	<b>2.125.782</b>	<b>874.218</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>192.328</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	1.887.883	1.794.714	95.275	1.420.398
Huslejedeposita .....	42.857	43.907	0	0
	<b>1.930.740</b>	<b>1.838.621</b>	<b>95.275</b>	<b>1.420.398</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.794 t.kr, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2016 udgør 3 mio. kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 300 t.kr. med pant i ejendomme. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Pr. 31. december 2016 er der indestående i pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.R. Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at selskabets prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til det modtagne provenu ved låneoptagelse med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen påvirker ikke årets resultat, men egenkapital primo er forbedret med 23 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger 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 ejendomsomkostninger og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.