

# **SRG II A/S**

**Rødhøjgårdsvej 102, 2630 Taastrup**

**CVR-nr. 30 83 06 28**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

---

**Klaus Holdgaard Rasmussen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SRG II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 25. maj 2016

### **Direktion**

Charlotte Tuxøe

### **Bestyrelse**

Jan Mølhav Pedersen

Klaus Holgaard Rasmussen

Charlotte Tuxøe

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i SRG II A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SRG II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets ejendomme er medtaget under regnskabsposten investeringsejendomme mod tidligere varebeholdninger. Af note 2 fremgår, at der allerede i tidligere regnskabsår har været foretaget opskrivning af beholdningen af ejendomme og at ejendommene derfor i realiteten allerede tidligere har været indregnet som investeringsejendomme, dog med forkert klassifikation i balancen. Deraf følger, at ændringen ikke har påvirket hverken resultat, aktiver i alt eller egenkapital i alt.

Uden at modificere vores konklusion, skal vi endvidere henvise til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis samt note 4, hvoraf det fremgår, at selskabet modsat tidligere har afsat udskudt skat af opskrivning på investeringsejendomme. Denne ændring har reduceret egenkapital primo med 407.836 EUR.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. maj 2016

## **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SRG II A/S Rødhøjgårdsvej 102 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 30 83 06 28 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Mølhav Pedersen Klaus Holgaard Rasmussen Charlotte Tuxøe
<b>Direktion</b>	Charlotte Tuxøe
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvesteringer med henblik på udstykning og salg af lejligheder til privat personer. Selskabet ejede ved årets begyndelse i alt 6 ejendomme, heraf var 4 ejendomme beliggende i Hamborg-området og 2 ejendomme tæt på centrum i Hannover.

Regnskabet er aflagt i euro.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har oplevet en tilfredsstillende økonomisk udvikling i året.

Selskabet har i 2015 solgt 3 lejligheder fra selskabets ejendomme i Hamborg. I alt er der solgt 77 lejligheder fra 3 ejendomme siden salgsopstarten i 2009. Lejlighederne er solgt til priser væsentligt over de oprindelige forventninger.

De øvrige ejendomme i porteføljen betragtes som anlægsaktiver. Ejendommene leverer i kraft af lav tomgang og begrænset behov for vedligeholdelse en tilfredsstillende drift.

Selskabet har i 2015 ændret vurderingsprincip, således at ejendommene nu optages til en vurderet markedsværdi. Tidligere har ejendommene i regnskabet været optaget til anskaffelsespris tillagt sædvanlige købsomkostninger.

Selskabet har haft stor fordel af den lave rente på det korte rentemarked. Per 1. juli 2011 har selskabet dog fastlåst renten paa 4.400.000 EUR af seniorlånet i Haspa for en periode på 5 år, og rentebindingen udløber således ved udgangen af juni 2016, hvorefter en markant besparelse i selskabets renteudgifter kan påregnes.

Selskabet forventer en stigende omsætning ved frasalg af lejligheder i 2015.

Anvendt regnskabspraksis er i det afholdte regnskabsår ændret, idet selskabets ejendomme er indregnet som investeringsejendomme mod tidligere varebeholdninger. Ændringen har ikke påvirket hverken resultat, balance i alt eller egenkapitalen i det afholdte eller sidste regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>641.494</b>	<b>735.102</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.653.148	0
Andre driftsomkostninger	0	-59.420
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.294.642</b>	<b>675.682</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	145.139	141.793
Andre finansielle indtægter	593	343
1 Øvrige finansielle omkostninger	-544.178	-602.074
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.896.196</b>	<b>215.744</b>
Skat af årets resultat	-474.780	-23.790
<b>Årets resultat</b>	<b>1.421.416</b>	<b>191.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.421.416	191.954
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.421.416</b>	<b>191.954</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>12.670.807</u>	<u>11.368.634</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.670.807</u>	<u>11.368.634</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.670.807</u></b>	<b><u>11.368.634</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	493.268	29.128
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.214.448</u>	<u>2.149.309</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.707.716</u>	<u>2.178.437</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.634</u>	<u>120.355</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.730.350</u></b>	<b><u>2.298.792</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.401.157</u></b>	<b><u>13.667.426</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	66.999	66.999
4 Overført resultat	1.988.689	450.740
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.055.688</b>	<b>517.739</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
5 Hensættelser til udskudt skat	889.007	407.836
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>889.007</b>	<b>407.836</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.493.375
Gæld til pengeinstitutter	8.524.670	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.524.670	6.493.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.557	142.790
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.688.250	5.888.167
Anden gæld	100.985	217.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.931.792	6.248.476
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.456.462</b>	<b>12.741.851</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>15.401.157</b>	 <b>13.667.426</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	333.963	403.871
Andre finansielle omkostninger	<u>210.215</u>	<u>198.203</u>
	<b><u>544.178</u></b>	<b><u>602.074</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	10.264.883	10.598.429
Afgang i årets løb	<u>-234.443</u>	<u>-333.546</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>10.030.440</u></b>	<b><u>10.264.883</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.103.751	1.121.877
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.536.616</u>	<u>-18.126</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.640.367</u></b>	<b><u>1.103.751</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>12.670.807</u></b>	<b><u>11.368.634</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>66.999</u>	<u>66.999</u>
	<b><u>66.999</u></b>	<b><u>66.999</u></b>
Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. Aktiekapitalen er omregnet til EUR.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	450.740	618.101
Korrektion vedrørende udskudt skat	0	-407.836
Årets overførte overskud eller underskud	1.421.416	191.954
Andre værdireguleringer af egenkapital	<u>116.533</u>	<u>48.521</u>
	<b><u>1.988.689</u></b>	<b><u>450.740</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	407.836	407.836
Udskudt skat af årets resultat	<u>481.171</u>	<u>0</u>
	<b><u>889.007</u></b>	<b><u>407.836</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.670.807 EUR.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SRG II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i det afholdte regnskabsår ændret, idet selskabets ejendomme er indregnet som investeringsejendomme mod tidligere varebeholdninger. Ændringen har ikke påvirket hverken resultat, balance i alt eller egenkapitalen i det afholdte eller sidste regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Der påhviler ikke selskabet dansk skat, men alene tysk skat.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af realiserede m<sup>2</sup>-priser i det afholdte regnskabsår for de pågældende lejligheder, reduceret med en skønnet usikkerhedsmargin. For lejligheder hvor der ikke foreligger salg i det aktuelle regnskabsår, værdiansættes lejligheder til en m<sup>2</sup> pris baseret på statistik for området.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SRG II A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ved beregningen anvendes en tysk selskabsskat på ca. 37 %. Selskabet har alene aktiviteter i Tyskland og indkomsten påvirker derfor ikke dansk selskabsskat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.