

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

### SRK Ejendomme ApS

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr. 31499690

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12/11-2016

Dirigent:

  
Steffen Rifbjerg Kryger

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for SRK Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 15. marts 2016.

**Direktion**



Stephen Rifbjerg Kryger

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i SRK Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SRK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## 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.

Nykøbing F., den 15. marts 2016

**Lou Revision**

registreret revisionsaktieselskab



Peter Kamper  
Registreret revisor

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

SRK Ejendomme ApS  
Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr.: 31499690  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Stephen Rifbjerg Kryger

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed som ejendomsselskab.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SRK Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for den periode som lejeindtægten vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration og nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og nedskrivning af tilgodehavender m.v.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

## Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet SRK Holding ApS af 2008 er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	(Restværdi: DKK 233.000)
-----------	-------	--------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

# Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

## Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender fra lejeindtægter måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## Selskabsskat 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.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>304.715</b>	<b>274</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		74.117	74
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>230.598</b>	<b>200</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		44.207	43
Andre finansielle omkostninger	1	34.862	47
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.530</b>	<b>110</b>
Skat af årets resultat	2	27.458	-47
<b>Årets resultat</b>		<b>124.072</b>	<b>157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-221.807	-379
Årets resultat		124.072	157
<b>Til disposition</b>		<b>-97.735</b>	<b>-222</b>
Overført til næste år		-97.735	-222
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-97.735</b>	<b>-222</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.493.042	3.567
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.493.042</b>	<b>3.567</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.493.042</b>	<b>3.567</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.922	6
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>11.922</b>	<b>6</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>266.663</b>	<b>102</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>278.585</b>	<b>109</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.771.628</b>	<b>3.676</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-97.735	-222
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3</b>	<b>27.265</b>	<b>-97</b>
Hensættelse til udskudt skat		62.784	61
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>62.784</b>	<b>61</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.832.417	1.933
Kortfristet del af langfristet gæld		-101.446	-101
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.730.971</b>	<b>1.833</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		101.446	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.681.848	1.615
Selskabsskat		26.156	23
Anden gæld		125.158	124
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.950.608</b>	<b>1.879</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.681.579</b>	<b>3.711</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.771.628</b>	<b>3.676</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

1	Andre finansielle omkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	0	1
	Renter af prioritetsgæld	34.862	36
	Kurstab	0	1
	Renteudgifter i øvrigt	0	9
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>34.862</b>	<b>47</b>

2	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	26.156	23
	Udskudt skat af årets resultat	1.302	-70
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>27.458</b>	<b>-47</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	-221.807	-96.807
	Årets resultat	0	124.072	124.072
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-97.735</b>	<b>27.265</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.325.289

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 3.076.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.493.042.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har kautioneret overfor SRK Holding ApS af 2008 med maksimum DKK 400.000 og IFA Tagdækning Nykøbing F. ApS med maksimum DKK 2.802.000. I alt DKK 3.202.000. Gæld og garantier udgør pr. 31. december 2015 DKK 802.000.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.