

**Årsrapport for 2016**  
01.01.16 - 31.12.16

**SRK Ejendomme ApS**

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr. 31499690

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2017.

Dirigent:

  
Stephen Ribbjerg Kryger

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309

 LOUREVISION.DK

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  


# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>13</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>14</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for SRK Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

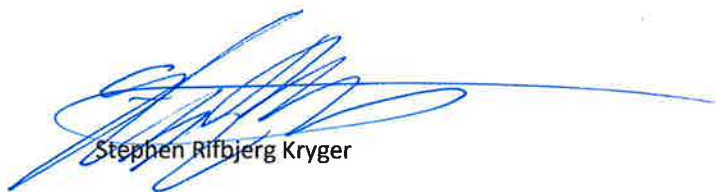
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 24. februar 2017.

**Direktion**



Stephen Riffbjerg Kryger

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i SRK Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SRK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision 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 revisionen 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.

Nykøbing F., den 24. februar 2017

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

**Lou Revision**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
**CVR 31579309**



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.

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 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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, 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.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter m.v. samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen m.v.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 22.

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".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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. 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	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>293.342</b>	<b>305</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		74.118	74
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>219.224</b>	<b>231</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		44.612	44
Andre finansielle omkostninger	1	29.210	35
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.402</b>	<b>152</b>
Skat af årets resultat	2	31.977	27
<b>Årets resultat</b>		<b>113.425</b>	<b>124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-97.735	-222
Årets resultat		113.425	124
<b>Til disposition</b>		<b>15.690</b>	<b>-98</b>
Overført til næste år		15.690	-98
<b>Disponeret i alt</b>		<b>15.690</b>	<b>-98</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.418.924	3.493
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.418.924</b>	<b>3.493</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.418.924</b>	<b>3.493</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.222	12
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.222</b>	<b>12</b>
Likvide beholdninger		303.186	267
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>309.408</b>	<b>279</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.728.332</b>	<b>3.772</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		15.690	-98
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3</b>	<b>140.690</b>	<b>27</b>
Hensættelse til udskudt skat		68.009	63
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>68.009</b>	<b>63</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.728.957	1.832
Kortfristet del af langfristet gæld		-109.738	-101
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.619.220</b>	<b>1.731</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		109.738	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.621.254	1.682
Selskabsskat		26.752	26
Anden gæld		126.670	125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.900.414</b>	<b>1.951</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.519.634</b>	<b>3.682</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.728.332</b>	<b>3.772</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

1	Andre finansielle omkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Renter af prioritetsgæld	29.192	35
	Ej fradragsberettigede renter	18	0
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>29.210</b>	<b>35</b>

2	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	26.752	26
	Udskudt skat af årets resultat	5.225	1
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>31.977</b>	<b>27</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	-97.735	27.265
	Årets resultat	0	113.425	113.425
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>15.690</b>	<b>140.690</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.178.000

## 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 3.418.924.

### 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. Samlet skatteforpligtelse pr. 31. december 2016 udgør DKK 570.421.



### 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 2016 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. Samlet skatteforpligtelse pr. 31. december 2016 udgør DKK 570.421.