
Secher Ejendomme A/S

Gejlhavegård 17, 6000 Kolding

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 21 80 03 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/04 2017

Jørgen Secher
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Secher Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. april 2017

Direktion

Jørgen Secher

Bestyrelse

Yonna Nissen
formand

Jørgen Secher

Anders Secher

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Secher Ejendomme A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Secher Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 etiske 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 virksomheden, 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

Baseret på den udførte udvidede gennemgang 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Skjern, den 12. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Secher Ejendomme A/S
Gejlhavegård 17
6000 Kolding

Telefon: 75 50 66 89
Telefax: 75 50 66 77
E-mail: info@sechertrading.dk

CVR-nr.: 21 80 03 76
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 18. regnskabsår
Hjemstedskommune: Kolding

Bestyrelse

Yonna Nissen, formand
Jørgen Secher
Anders Secher

Direktion

Jørgen Secher

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Danske Bank
Riberdyb 26
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og -udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 209.068, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.974.741.

Selskabet har i regnskabsåret overdraget en del af sin aktivitet til Secher Trading A/S pr. 1. juli 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		1.148.512	1.694.305
Personaleomkostninger	1	-636.704	-1.295.455
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-117.578	-167.247
Resultat før finansielle poster		394.230	231.603
Finansielle indtægter	3	126.501	68.620
Finansielle omkostninger	4	-243.271	-344.767
Resultat før skat		277.460	-44.544
Skat af årets resultat	5	-68.392	-19.524
Årets resultat		209.068	-64.068

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		209.068	-64.068
		209.068	-64.068

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	20.296
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	20.296
Grunde og bygninger		3.425.582	3.545.363
Materielle anlægsaktiver	7	3.425.582	3.545.363
Anlægsaktiver		3.425.582	3.565.659
Varebeholdninger	8	0	6.892.798
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		333.834	2.434.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.727.558	0
Andre tilgodehavender		292.000	52.849
Udskudt skatteaktiv	9	34.600	42.800
Selskabsskat		0	26.000
Periodeafgrænsningsposter		0	85.197
Tilgodehavender		7.387.992	2.640.853
Likvide beholdninger		18.260	348.222
Omsætningsaktiver		7.406.252	9.881.873
Aktiver		10.831.834	13.447.532

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.474.741	5.265.673
Egenkapital	10	5.974.741	5.765.673
Gæld til realkreditinstitutter		2.275.374	2.385.535
Deposita		75.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	2.350.374	2.385.535
Gæld til realkreditinstitutter	11	110.162	107.009
Kreditinstitutter		0	1.463.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	290.838
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.278.545	2.225.193
Selskabsskat		60.192	0
Anden gæld		57.820	1.209.378
Kortfristede gældsforpligtelser		2.506.719	5.296.324
Gældsforpligtelser		4.857.093	7.681.859
Passiver		10.831.834	13.447.532
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	616.120	1.229.904
Pensioner	22.352	44.401
Andre omkostninger til social sikring	-1.768	21.150
	636.704	1.295.455
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	3
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	119.781	214.707
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.315	15.568
Gevinst og tab ved afhændelse	-5.518	-63.028
	117.578	167.247
Bygninger	119.781	214.707
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	-5.000	0
Gevinst ved salg af immaterielle anlægsaktiver	-518	-63.028
Udviklingsprojekter	3.315	15.568
	117.578	167.247
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	52.962
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	126.501	0
Andre finansielle indtægter	0	15.658
	126.501	68.620

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	235.685	339.618
Kursreguleringer omkostninger	7.586	5.149
	<u>243.271</u>	<u>344.767</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.192	0
Årets udskudte skat	8.200	19.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	24
	<u>68.392</u>	<u>19.524</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver		
		Færdiggjorte udviklingsprojekter DKK
Kostpris 1. januar		245.692
Afgang i årets løb		<u>-245.692</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		225.396
Årets afskrivninger		3.315
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		<u>-228.711</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	5.204.332
Kostpris 31. december	<u>5.204.332</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.658.969
Årets afskrivninger	<u>119.781</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.778.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.425.582</u>

8 Varebeholdninger

	2016	2015
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Færdigvarer og handelsvarer	0	6.892.798
	<u>0</u>	<u>6.892.798</u>

9 Udskudt skatteaktiv

Immaterielle anlægsaktiver	0	4.500
Materielle anlægsaktiver	-22.000	-31.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-13.000	-4.600
Skattemæssigt underskud til fremførelse	400	-11.600
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>34.600</u>	<u>42.800</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>34.600</u>	<u>42.800</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>34.600</u>	<u>42.800</u>

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.265.673	5.765.673
Årets resultat	0	209.068	209.068
Egenkapital 31. december	500.000	5.474.741	5.974.741

Der er ikke udstedt ejerbeviser. selskabet er ikke opdelt i flere klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.801.300	1.925.030
Mellem 1 og 5 år	474.074	460.505
Langfristet del	2.275.374	2.385.535
Inden for 1 år	110.162	107.009
	2.385.536	2.492.544
Deposita		
Efter 5 år	75.000	0
Langfristet del	75.000	0
Inden for 1 år	0	0
	75.000	0

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.330.656	3.545.363
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelsers mellemværende med selskabet og Secher Trading A/S:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 4.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.330.656	3.545.363

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jørgen Secher Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Secher Ejendomme A/S har stillet selvskyldnerkaution for Secher Trading A/S's mellemværende med Danske Bank.

13 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jørgen Secher Holding ApS, Kolding

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Secher Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter, regnskabspraksis

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalte varer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Noter, regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.