
Secher Ejendomme A/S

Gejlhavegård 17, 6000 Kolding

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 21 80 03 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/04 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. april 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 23. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

mne24746

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: 19. regnskabsår
Hjemstedskommune: Kolding

Bestyrelse

Yonna Nissen, formand
Jørgen Secher
Anders Secher

Direktion

Jørgen Secher

Revisor

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

Pengeinstitut

Danske Bank
Riberdyb 26
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 35.175, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.939.566.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab		-74.498	1.148.512
Personaleomkostninger	1	-1.506	-636.704
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-114.337</u>	<u>-117.578</u>
Resultat før finansielle poster		-190.341	394.230
Finansielle indtægter	2	250.076	126.501
Finansielle omkostninger	3	<u>-103.495</u>	<u>-243.271</u>
Resultat før skat		-43.760	277.460
Skat af årets resultat	4	<u>8.585</u>	<u>-68.392</u>
Årets resultat		<u>-35.175</u>	<u>209.068</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-35.175</u>	<u>209.068</u>
		<u>-35.175</u>	<u>209.068</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		3.311.245	3.425.582
Materielle anlægsaktiver	5	3.311.245	3.425.582
Anlægsaktiver		3.311.245	3.425.582
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		178.163	333.834
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.513.701	6.727.558
Andre tilgodehavender		307.312	292.000
Udskudt skatteaktiv	7	32.700	34.600
Selskabsskat		10.485	0
Tilgodehavender		7.042.361	7.387.992
Likvide beholdninger		9.879	18.260
Omsætningsaktiver		7.052.240	7.406.252
Aktiver		10.363.485	10.831.834

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.439.566	5.474.741
Egenkapital	6	5.939.566	5.974.741
Gæld til realkreditinstitutter		2.161.967	2.275.374
Deposita		75.000	75.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.236.967	2.350.374
Gæld til realkreditinstitutter	8	113.407	110.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.058.545	2.278.545
Selskabsskat		0	60.192
Anden gæld		15.000	57.820
Kortfristede gældsforpligtelser		2.186.952	2.506.719
Gældsforpligtelser		4.423.919	4.857.093
Passiver		10.363.485	10.831.834
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	616.120
Pensioner	0	22.352
Andre omkostninger til social sikring	1.506	-1.768
	1.506	636.704
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	250.076	126.501
	250.076	126.501
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	103.495	235.685
Kursreguleringer omkostninger	0	7.586
	103.495	243.271
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-10.485	60.192
Årets udskudte skat	1.900	8.200
	-8.585	68.392

Noter til årsregnskabet

5 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	1.778.750
Årets afskrivninger	<u>114.337</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.893.087</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.311.245</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.474.741	5.974.741
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-35.175</u>	<u>-35.175</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>5.439.566</u>	<u>5.939.566</u>

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

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

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
7 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-9.900	-22.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-56.800	-13.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	34.000	400
Overført til udskudt skatteaktiv	32.700	34.600
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	32.700	34.600
Regnskabsmæssig værdi	32.700	34.600

8 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.673.924	1.801.300
Mellem 1 og 5 år	488.043	474.074
Langfristet del	2.161.967	2.275.374
Inden for 1 år	113.407	110.162
	2.275.374	2.385.536

Deposita

Efter 5 år	75.000	75.000
Langfristet del	75.000	75.000
Inden for 1 år	0	0
	75.000	75.000

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.311.245	3.425.582
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	3.311.245	3.425.582

Andre 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.

Secher Ejendomme A/S har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Secher Trading A/S's mellemværende med Danske Bank.

10 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 til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Secher Ejendomme A/S for 2017 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 2017 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

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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,

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. 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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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