
Secher Ejendomme A/S

Ambolten 45, 6000 Kolding

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 21 80 03 76

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/4 2024

Jørgen Secher
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. april 2024

Direktion

Jørgen Secher
direktør

Bestyrelse

Yonna Nissen
formand

Anders Secher

Jørgen Secher

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Secher Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Secher Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 29. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	Secher Ejendomme A/S Ambolten 45 6000 Kolding CVR-nr: 21 80 03 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. juni 1999 Regnskabsår: 25. regnskabsår Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Yonna Nissen, formand Anders Secher Jørgen Secher
Direktion	Jørgen Secher
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		508.801	2.342.784
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-318.287	-248.408
Resultat før finansielle poster		190.514	2.094.376
Finansielle indtægter	4	213.217	543.083
Finansielle omkostninger	5	-284.526	-309.989
Resultat før skat		119.205	2.327.470
Skat af årets resultat	6	-9.525	-507.192
Årets resultat		109.680	1.820.278

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	109.680	1.820.278
	109.680	1.820.278

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.502.882	10.821.169
Materielle anlægsaktiver	7	10.502.882	10.821.169
Anlægsaktiver		10.502.882	10.821.169
Andre tilgodehavender		5.607.330	5.236.671
Periodeafgrænsningsposter		35.715	0
Tilgodehavender		5.643.045	5.236.671
Likvide beholdninger		10.484	105.016
Omsætningsaktiver		5.653.529	5.341.687
Aktiver		16.156.411	16.162.856

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.637.296	7.527.615
Egenkapital		8.137.296	8.027.615
Hensættelse til udskudt skat		1.198	0
Hensatte forpligtelser		1.198	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.670.185	5.934.665
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.670.185	5.934.665
Gæld til realkreditinstitutter	8	264.480	258.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.436	3.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.670.751	1.182.128
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		8.327	538.865
Anden gæld		363.738	217.588
Kortfristede gældsforpligtelser		2.347.732	2.200.576
Gældsforpligtelser		8.017.917	8.135.241
Passiver		16.156.411	16.162.856
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.527.616	8.027.616
Årets resultat	0	109.680	109.680
Egenkapital 31. december	500.000	7.637.296	8.137.296

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Andre driftsindtægter

Gevinst ved salg af ejendom

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	0	2.068.706
	<u>0</u>	<u>2.068.706</u>

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	0	0

4. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	213.217	543.083
	<u>213.217</u>	<u>543.083</u>

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
	55.939	18.590
	228.587	291.399
	<u>284.526</u>	<u>309.989</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.327	538.865
Årets udskudte skat	1.198	-31.673
	<u>9.525</u>	<u>507.192</u>

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	11.017.173	
Kostpris 31. december	<u>11.017.173</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	196.004	
Årets afskrivninger	318.287	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>514.291</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.502.882</u>	
	2023	2022
	DKK	DKK

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	4.550.908	4.840.208
Mellem 1 og 5 år	1.119.277	1.094.457
Langfristet del	5.670.185	5.934.665
Inden for 1 år	264.480	258.615
	<u>5.934.665</u>	<u>6.193.280</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	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	10.502.882	10.821.169
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 4.966.200, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.502.882	10.821.169

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

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Secher Ejendomme A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

Resultatopgørelse

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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

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.

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

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	19 %
-----------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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, 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 nominel værdi.