

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

SEH EJENDOMME APS

Holmebuen 7

2690 Karlslunde

CVR-nr. 26 07 42 82

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den *6/6* 2017



SVEND-ERIK HANSEN
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	14
Noter	15-18

Selskab

SEH Ejendomme ApS
Holmebuen 7
2690 Karlslunde

CVR-nummer 26 07 42 82

16. regnskabsår

Direktion

Svend-Erik Hansen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lars Chr. Aaskov
statsautoriseret revisor

Mads W. Kjærsgaard
partner, cand. merc. aud.

Væsentligste aktiviteter

SEH Ejendomme ApS' formål er at eje, administrere og udleje ejendommene matr. nr. 16 g og 16 h Taastrup Valby, beliggende Roskildevej 312-314, 2630 Taastrup.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat og har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for SEH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 29. maj 2017

I direktionen


Svend-Erik Hansen

Til kapitalejerne i SEH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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 virksomheden 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 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. Fejlinformationer 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 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 omstændigheder, 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 væsentlig 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.

Søborg, den 29. maj 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Lars Chr. Aaskov
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med SEH Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	10-50 år	20%
Installationer	5-10 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til nettorealisationseværdi.

Langfristede gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	853.769	944.501
1 Personaleomkostninger	<u>-183.647</u>	<u>-183.663</u>
INDTJENINGSBIDRAG	670.122	760.838
3 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-280.356</u>	<u>-170.829</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	389.766	590.009
Andre finansielle indtægter	0	2.093
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.710</u>	<u>-38.635</u>
RESULTAT FØR SKAT	351.056	553.467
2 Skat af årets resultat	<u>-77.233</u>	<u>-21.845</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>273.823</u></u>	<u><u>531.622</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	273.823	531.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>273.823</u></u>	<u><u>531.622</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3 Grunde og bygninger	<u>8.486.907</u>	<u>8.444.071</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.486.907</u>	<u>8.444.071</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.486.907</u>	<u>8.444.071</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.461	102.461
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>21.077</u>
TILGODEHAVENDER	<u>102.461</u>	<u>123.538</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.533.277</u>	<u>2.358.607</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.635.738</u>	<u>2.482.145</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>11.122.645</u></u>	<u><u>10.926.216</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	7.493.952	7.220.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	7.618.952	7.345.129
2 Hensættelser til udskudt skat	1.582.542	1.587.222
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.582.542	1.587.222
5 Deposita	307.888	307.888
5 Langfristede gældsforpligtelser	841.655	979.187
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.149.543	1.287.075
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.766	138.091
Skyldigt sambeskatningsbidrag	81.913	98.124
Anden gæld	258.645	176.697
Gæld til tilknyttede virksomheder	292.284	293.878
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	771.608	706.790
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.921.151	1.993.865
PASSIVER I ALT	11.122.645	10.926.216
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	6.688.507	0	6.813.507
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>531.622</u>	<u>0</u>	<u>531.622</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	7.220.129	0	7.345.129
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>273.823</u>	<u>0</u>	<u>273.823</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>125.000</u>	<u>7.493.952</u>	<u>0</u>	<u>7.618.952</u>

1	Personaleomkostninger	2016	2015		
	Gager og lønninger	178.864	178.920		
	Omkostninger til social sikring	4.783	4.743		
	I ALT	183.647	183.663		
2	Selskabsskat og udskudt skat				
		Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015
	Skyldig pr. 1/1 2016	98.124	1.587.222		
	Refusion sambeskatning	-98.124			
	Skat af årets resultat	81.913	-4.680	77.233	21.845
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	81.913	1.582.542		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			77.233	21.845

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I alt</u>	<u>31/12 2015</u>
ANSKAFELSESSUM			
Saldo pr. 1/1 2016	11.196.747	11.196.747	10.624.412
Årets tilgang	323.192	323.192	572.335
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDO PR. 31/12 2016	<u>11.519.939</u>	<u>11.519.939</u>	<u>11.196.747</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER			
Saldo pr. 1/1 2016	2.752.676	2.752.676	2.581.847
Årets afskrivninger	280.356	280.356	170.829
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDO PR. 31/12 2016	<u>3.033.032</u>	<u>3.033.032</u>	<u>2.752.676</u>
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2016	<u>8.486.907</u>	<u>8.486.907</u>	<u>8.444.071</u>
Den offentlige kontantvurdering udgør (2012)		<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>

<u>4</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>1.002.982</u>	<u>1.128.498</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>428.722</u>	<u>428.722</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SEH Ejendomme Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 4.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.486.907 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet garanti overfor 3. mand for kr. 290.516.

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Svend-Erik Hansen

Grundlag for bestemmende indflydelse

Direktør

Øvrige nærtstående parter

SEH Ejendomme Holding ApS
 Tåstrup Motor Center A/S
 TMC Holding ApS
 Auto-Forum Roskilde A/S
 Per Ditlev 1987 ApS
 Ejendommen Industrivej 36, Roskilde ApS

Transaktioner:

Der er indgået lejeaftale med søsterselskab om leje af ejendom på sædvanlige markedsvilkår. Lejeaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Lejeindtægten i regnskabsåret har udgjort kr. 983.628.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Der er ikke i regnskabsåret indgået aftaler eller på anden måde i øvrigt gennemført handler eller transaktioner med selskabet, hvor direktionen har økonomisk interesse ud over transaktioner, der følger af ansættelsesforholdet.