

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

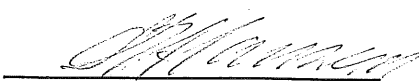
SEH EJENDOMME APS

Holmebuen 7

2690 Karlslunde

CVR-nr. 26 07 42 82

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23/02 2016



SVEND-ERIK HANSEN
Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

SEH Ejendomme ApS
Holmebuen 7
2690 Karlslunde

CVR-nummer 26 07 42 82

15. 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.

Hovedaktiviteter

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 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for SEH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

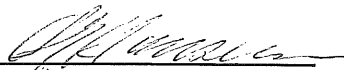
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 27. januar 2016

I direktionen


Svend-Erik Hansen

Til kapitalejerne i SEH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 27. januar 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Lars Chr. Askov
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 samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under de finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Bygninger	10-50 år
Installationer	5-10 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 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 gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, 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 nettorealiseringsværdi.

Langfristede gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	944.501	925.408
BRUTTOFORTJENESTE		
1 Personaleomkostninger	<u>-183.663</u>	<u>-234.237</u>
INDTJENINGSBIDRAG	760.838	691.171
3 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-170.829</u>	<u>-237.016</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	590.009	454.155
Andre finansielle indtægter	2.093	11.906
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.635</u>	<u>-45.336</u>
RESULTAT FØR SKAT	553.467	420.725
2 Skat af årets resultat	<u>-21.845</u>	<u>-32.290</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>531.622</u></u>	<u><u>388.435</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	531.622	388.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>531.622</u></u>	<u><u>388.435</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3 Grunde og bygninger	<u>8.444.071</u>	<u>8.042.565</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.444.071</u>	<u>8.042.565</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.444.071</u>	<u>8.042.565</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.461	102.461
Andre tilgodehavender	<u>21.077</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>123.538</u>	<u>102.461</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.358.607</u>	<u>2.500.097</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.482.145</u>	<u>2.602.558</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.926.216</u></u>	<u><u>10.645.123</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	7.220.129	6.688.507
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>7.345.129</u>	<u>6.813.507</u>
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.587.222</u>	<u>1.663.501</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>1.587.222</u>	<u>1.663.501</u>
5 Deposita	307.888	307.888
Langfristede gældsforpligtelser	<u>979.187</u>	<u>1.116.204</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.287.075</u>	<u>1.424.092</u>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.091	136.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	98.124	150.370
Anden gæld	176.697	168.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>293.878</u>	<u>288.864</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>706.790</u>	<u>744.023</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.993.865</u>	<u>2.168.115</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>10.926.216</u></u>	<u><u>10.645.123</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gager og lønninger		178.920	228.920
	Omkostninger til social sikring		<u>4.743</u>	<u>5.317</u>
	I ALT		<u>183.663</u>	<u>234.237</u>
<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
				<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	150.370	1.663.501	
	Betalt acontoskat	-150.370		
	Skat af årets resultat	<u>98.124</u>	<u>-76.279</u>	<u>21.845</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>98.124</u>	<u>1.587.222</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>21.845</u>
				<u>32.290</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I alt</u>	<u>31/12 2014</u>
ANSKAFFELSESSUM			
Saldo pr. 1/1 2015	10.624.412	10.624.412	10.624.412
Årets tilgang	572.335	572.335	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDO PR. 31/12 2015	<u>11.196.747</u>	<u>11.196.747</u>	<u>10.624.412</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER			
Saldo pr. 1/1 2015	2.581.847	2.581.847	2.344.831
Årets afskrivninger	170.829	170.829	237.016
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDO PR. 31/12 2015	<u>2.752.676</u>	<u>2.752.676</u>	<u>2.581.847</u>
BOGFØRT VÆRDI PR. 31/12 2015	<u>8.444.071</u>	<u>8.444.071</u>	<u>8.042.565</u>
Den offentlige kontantvurdering udgør (2012)		<u>9.400.000</u>	<u>9.400.000</u>

4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	6.688.507	6.300.072
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	531.622	388.435
Overført resultat pr. 31/12 2015	7.220.129	6.688.507
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>7.345.129</u>	<u>6.813.507</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2015	31/12 2014
Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	1.128.498	1.247.542
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	428.722	572.099

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 4.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.444.071 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet garanti overfor 3. mand for kr. 329.575.

8 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.