

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**SEH EJENDOMME HOLDING APS**

**Holmebuen 7**

**2690 Karslunde**

**CVR-nr. 26 46 66 79**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 6/6 2017



SVEND-ERIK HANSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsesberetning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Den uafhængige revisors erklæringer	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	12
Noter	13-14

**Selskab**

SEH Ejendomme Holding ApS

Holmebuen 7

2690 Karlslunde

CVR-nummer 26 46 66 79

15. regnskabsår

Hjemstedskommune: Greve

**Direktion**

Svend-Erik Hansen

**Revision**

Inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Lars Chr. Aaskov  
statsautoriseret revisor

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

**Væsentligste aktiviteter**

SEH Ejendomme Holding ApS' formål er at være holdingselskab, herunder at besidde anparter i SEH Ejendomme ApS.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold**

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

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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 den tilknyttede virksomhed i næste regnskabsår.

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SEH Ejendomme Holding 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.

### 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**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat efter skat indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse under indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige 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 administrationselskab. 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 finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

## **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 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.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	273.823	531.622
Andre eksterne omkostninger	-8.437	-7.813
	<u>265.386</u>	<u>523.809</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		
2		
Andre finansielle indtægter	16.544	16.567
Øvrige finansielle omkostninger	-1.645	-4.226
	<u>280.285</u>	<u>536.150</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT		
3		
Skat af årets resultat	-1.784	-2.046
	<u>278.501</u>	<u>534.104</u>
ÅRETS RESULTAT		

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	273.823	531.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>4.678</u>	<u>2.482</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>278.501</u>	<u>534.104</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>7.618.953</u>	<u>7.345.130</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.618.953</u>	<u>7.345.130</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.618.953</u>	<u>7.345.130</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	292.285	293.879
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>81.913</u>	<u>98.124</u>
TILGODEHAVENDER	<u>374.198</u>	<u>392.003</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.993.151</u></u>	<u><u>7.737.133</u></u>

**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.238.953	4.965.130
Overført overskud	<u>2.603.250</u>	<u>2.598.572</u>
EGENKAPITAL	<u>7.967.203</u>	<u>7.688.702</u>
3 Selskabsskat	19.698	42.181
Anden gæld	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>25.948</u>	<u>48.431</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>25.948</u>	<u>48.431</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.993.151</u></u>	<u><u>7.737.133</u></u>
4 Eventualforpligtelser		

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	4.433.508	2.596.090	0	7.154.598
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	531.622	534.104	0	1.065.726
Overført via tilknyttede virksomheder	0	0	-531.622	0	-531.622
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	4.965.130	2.598.572	0	7.688.702
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	273.823	278.501	0	552.324
Overført via tilknyttede virksomheder	0	0	-273.823	0	-273.823
Egenkapital pr. 31/12 2016	125.000	5.238.953	2.603.250	0	7.967.203

1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Ejerandel</u>	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Årets resultat efter skat</u>	<u>Egen- kapital</u>
Tilknyttet virksomhed: SEH Ejendomme ApS, Greve	100%	<u>125.000</u>	<u>273.823</u>	<u>7.618.953</u>
I ALT		<u>125.000</u>	<u>273.823</u>	<u>7.618.953</u>

2 Andre finansielle indtægter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>16.544</u>	<u>16.567</u>
I ALT	<u>16.544</u>	<u>16.567</u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelsen</u>	<u>2015</u>
Skyldig pr. 1/1 2016	42.181	0		
Betalt i året	-42.180			-11
Betalt acontoskat	-64.000			
Skat, datter 2016	81.913			
Skat af årets resultat	<u>1.784</u>	<u>0</u>	<u>1.784</u>	<u>2.057</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u>19.698</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>1.784</u>	<u>2.046</u>

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.