

SEP Bolig ApS

Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup

CVR-nr. 31 58 06 41



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. december 2016

Som dirigent:



Tove Barbara Elkjær



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for SEP Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 8. december 2016
Direktion:

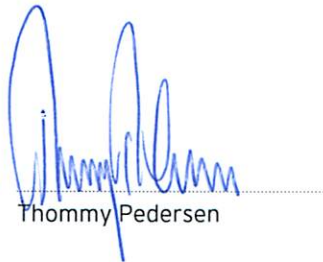


Tove Barbara Elkjær

Bestyrelse:



Tove Barbara Elkjær



Thommy Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SEP Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEP Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Odense, den 8. december 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SEP Bolig ApS
Adresse, postnr., by	Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup
CVR-nr.	31 58 06 41
Stiftet	20. juni 2008
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Tove Barbara Elkjær Thommy Pedersen
Direktion	Tove Barbara Elkjær
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af ejendomme, byggeaktiviteter, udlejning af fast ejendom, investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat individuelt til et afkast på 6,1 - 7,2 %. (2014/15: 6,1 - 7,2 %).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.889.487 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 12.845.091 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.831.831	1.929.432
2	Personaleomkostninger	-232.964	-235.465
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.598.867	1.693.967
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.054.500	-1.076.700
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	39.486	92.869
	Resultat før finansielle poster	2.692.853	710.136
3	Finansielle indtægter	2.900	2.054
4	Finansielle omkostninger	-273.301	-321.087
	Resultat før skat	2.422.452	391.103
5	Skat af årets resultat	-532.965	-105.952
	Årets resultat	1.889.487	285.151
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	850.000	1.004.000
	Overført resultat	1.039.487	-718.849
		1.889.487	285.151

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	32.644.000	31.550.000
		<u>32.644.000</u>	<u>31.550.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.644.000</u>	<u>31.550.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	227.994
	Periodeafgrænsningsposter	63.152	66.204
		<u>63.152</u>	<u>294.198</u>
	Likvide beholdninger	1.467.866	1.635.737
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.531.018</u>	<u>1.929.935</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>34.175.018</u></u>	<u><u>33.479.935</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.870.091	10.830.604
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	850.000	1.004.000
	Egenkapital i alt	<u>12.845.091</u>	<u>11.959.604</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.115.698	2.862.656
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.115.698</u>	<u>2.862.656</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.726.563	16.766.049
	Deposita	706.027	737.559
		<u>17.432.590</u>	<u>17.503.608</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.516	14.114
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.090	444.136
	Skyldig selskabsskat	601.013	632.074
	Anden gæld	57.020	63.743
		<u>781.639</u>	<u>1.154.067</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.214.229</u>	<u>18.657.675</u>
	PASSIVER I ALT	<u>34.175.018</u>	<u>33.479.935</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	11.549.453	500.000	12.174.453
Årets resultat	0	-718.849	1.004.000	285.151
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	10.830.604	1.004.000	11.959.604
Årets resultat	0	1.039.487	850.000	1.889.487
Udloddet udbytte	0	0	-1.004.000	-1.004.000
Egenkapital				
30. september 2016	125.000	11.870.091	850.000	12.845.091

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEP Bolig ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelses model.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

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

Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi, med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	217.245	218.708
Pensioner	8.789	8.701
Andre omkostninger til social sikring	4.391	4.322
Andre personaleomkostninger	2.539	3.734
	232.964	235.465
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.900	0
Andre finansielle indtægter	0	2.054
	2.900	2.054
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.943	32.035
Andre finansielle omkostninger	264.358	289.052
	273.301	321.087
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	279.923	312.090
Årets regulering af udskudt skat	253.042	-206.138
	532.965	105.952
6 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
kr.		
Kostpris 1. oktober 2015		35.472.526
Tilgang i årets løb		39.500
Kostpris 30. september 2016		35.512.026
Værdireguleringer 1. oktober 2015		-3.922.526
Årets opskrivning		1.054.500
Værdireguleringer 30. september 2016		-2.868.026
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		32.644.000
7 Selskabskapital		
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.		

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.726.563	0	16.726.563	16.305.223
Deposita	706.027	0	706.027	706.027
	<u>17.432.590</u>	<u>0</u>	<u>17.432.590</u>	<u>17.011.250</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet S&P Ejendom Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

10 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 16.626.000 kr. i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 32.644.000 kr.