

# SEP Ejendom II ApS

Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup

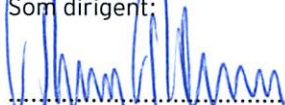
CVR-nr. 31 58 06 68



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. december 2016

Som dirigent:



.....  
Tommy Pedersen



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 Ejendom II 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 kapitalejeren i SEP Ejendom II ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEP Ejendom II 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 Ejendom II ApS
Adresse, postnr., by	Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup
CVR-nr.	31 58 06 68
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 køb, salg og administration af ejendomme og grunde samt anden beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til et afkast på 5,90 % (2014/15: 5,9 %).

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.188.515 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 7.018.040 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	3.489.673	3.373.564
2	Personaleomkostninger	-415.659	-417.055
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.897	-40.600
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.031.117</b>	<b>2.915.909</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.188	-122.100
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-661.016	572.500
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.379.289</b>	<b>3.366.309</b>
3	Finansielle indtægter	62.461	86.030
	Finansielle omkostninger	-917.915	-946.556
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.523.835</b>	<b>2.505.783</b>
4	Skat af årets resultat	-335.320	-581.376
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.188.515</b>	<b>1.924.407</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.795.000	2.335.000
	Overført resultat	-1.606.485	-410.593
		<b>1.188.515</b>	<b>1.924.407</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	58.444.000	58.392.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.277	80.200
		<u>58.504.277</u>	<u>58.472.200</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	25.313	25.313
		<u>25.313</u>	<u>25.313</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>58.529.590</u>	<u>58.497.513</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.365	3.565
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.489.186	1.478.537
	Andre tilgodehavender	1.006	0
	Periodeafgrænsningsposter	64.754	64.348
		<u>1.557.311</u>	<u>1.546.450</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.241.925</u>	<u>3.280.170</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.799.236</u>	<u>4.826.620</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>62.328.826</u>	<u>63.324.133</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	4.097.040	5.703.525
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.795.000	2.335.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.018.040</b>	<b>8.164.525</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.683.696	3.841.316
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.683.696</b>	<b>3.841.316</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	49.050.278	47.969.472
	Deposita	1.310.060	1.304.745
		<b>50.360.338</b>	<b>49.274.217</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	217.900	1.003.279
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.830	10.673
	Skyldig selskabsskat	964.565	945.359
	Anden gæld	79.457	84.764
		<b>1.266.752</b>	<b>2.044.075</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.627.090</b>	<b>51.318.292</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>62.328.826</b>	<b>63.324.133</b>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	126.000	6.114.118	7.000.000	13.240.118
Årets resultat	0	-410.593	2.335.000	1.924.407
Udloddet udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
<b>Egenkapital 1. oktober 2015</b>	<b>126.000</b>	<b>5.703.525</b>	<b>2.335.000</b>	<b>8.164.525</b>
Årets resultat	0	-1.606.485	2.795.000	1.188.515
Udloddet udbytte	0	0	-2.335.000	-2.335.000
<b>Egenkapital</b>				
30. september 2016	126.000	4.097.040	2.795.000	7.018.040



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### 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 diskonteringsssats 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

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen 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	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	393.225	396.249	
Pensioner	15.890	15.731	
Andre omkostninger til social sikring	5.020	5.075	
Andre personaleomkostninger	1.524	0	
	<u>415.659</u>	<u>417.055</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62.461	78.764	
Andre finansielle indtægter	0	7.266	
	<u>62.461</u>	<u>86.030</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	492.940	471.626	
Årets regulering af udskudt skat	-157.620	109.750	
	<u>335.320</u>	<u>581.376</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2015	66.271.305	265.133	66.536.438
Tilgang i årets løb	42.812	22.974	65.786
Kostpris 30. september 2016	<u>66.314.117</u>	<u>288.107</u>	<u>66.602.224</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-7.879.305	0	-7.879.305
Årets opskrivning	9.188	0	9.188
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>-7.870.117</u>	<u>0</u>	<u>-7.870.117</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0	184.933	184.933
Årets afskrivninger	0	42.897	42.897
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>0</u>	<u>227.830</u>	<u>227.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>58.444.000</u>	<u>60.277</u>	<u>58.504.277</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Noter

## 6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 126.000 kr. de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	49.268.178	217.900	49.050.278	43.882.605
Deposita	1.310.060	0	1.310.060	1.310.060
	<u>50.578.238</u>	<u>217.900</u>	<u>50.360.338</u>	<u>45.192.665</u>

## 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet S&P Ejendom Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk 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.

## 9 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 48.396.686 kr. i selskabtes ejendom med en bogført værdi på 58.444.000 kr.