

**Peter Secher, Ejendomme ApS**  
**Låsbygade 51, 1.**  
**6000 Kolding**  
**CVR-nr. 32146244**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Secher

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Peter Secher, Ejendomme ApS  
Låsbygade 51, 1.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 32146244

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Secher

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Peter Secher, Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.05.2016

### Direktion

Peter Secher

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Peter Secher, Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Peter Secher, Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 30.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Finn Schlebaum  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 23 t.kr., der anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver samt af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		256.860	233.850
Andre eksterne omkostninger		<u>(112.000)</u>	<u>(145.755)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>144.860</b>	<b>88.095</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(49.031)</u>	<u>(50.249)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95.829</b>	<b>37.846</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(51.024)</u>	<u>(64.871)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>44.805</b>	<b>(27.025)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(22.051)</u>	<u>(6.208)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.754</u></b>	<b><u>(33.233)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>22.754</u>	<u>(33.233)</u>
		<b><u>22.754</u></b>	<b><u>(33.233)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>2.872.595</u>	<u>2.921.626</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>2.872.595</b></u>	<u><b>2.921.626</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>2.872.595</b></u>	<u><b>2.921.626</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>49.939</b></u>	<u><b>545.857</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>49.939</b></u>	<u><b>545.857</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>2.922.534</b></u></u>	<u><u><b>3.467.483</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		440.796	418.042
<b>Egenkapital</b>		<b><u>565.796</u></b>	<b><u>543.042</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.903.236	1.985.480
Anden gæld		50.100	50.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>1.953.336</u></b>	<b><u>2.035.580</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	82.052	81.728
Gæld til tilknyttede virksomheder		249.999	725.689
Skyldig selskabsskat		22.051	6.208
Anden gæld		49.300	75.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>403.402</u></b>	<b><u>888.861</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.356.738</u></b>	<b><u>2.924.441</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.922.534</u></b>	<b><u>3.467.483</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	418.042	543.042
Årets resultat	0	22.754	22.754
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>440.796</b>	<b>565.796</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	49.031	50.249		
	<u>49.031</u>	<u>50.249</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.437	26.881		
Renteomkostninger i øvrigt	36.587	37.990		
	<u>51.024</u>	<u>64.871</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	22.051	6.208		
	<u>22.051</u>	<u>6.208</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.		
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		3.164.443		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>3.164.443</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(242.817)		
Årets afskrivninger		(49.031)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(291.848)</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.872.595</u>		
	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014</u> kr.	<u>Forfald efter 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> kr.
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	82.052	81.728	1.903.236	1.574.891
Anden gæld	0	0	50.100	0
	<u>82.052</u>	<u>81.728</u>	<u>1.953.336</u>	<u>1.574.891</u>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Secher Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.872.595 kr.