

SEP af 1/1 2010 ApS

Skovparken 28, 2680 Solrød Strand


CVR-nr. 33 37 97 22



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Som dirigent:



Peter Malmkjær



Building a better
working world

Indhold

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SEP af 1/1 2010 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 30. maj 2016
Direktion:


Elin Malmkjær


Svend Peter Malmkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SEP af 1/1 2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEP af 1/1 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 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.

København, den 30. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Lissen Fagerlin Hammer
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | SEP af 1/1 2010 ApS |
| Adresse, postnr., by | Skovparken 28, 2680 Solrød Strand |
| Hjemstedskommune | Solrød |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Elin Malmkjær Svend Peter Malmkjær |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |
| Bankforbindelse | Danske Bank |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde består af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendomme fastsat til imellem 5,0 % - 5,5 % i 2015 (4,5% - 5,75% i 2014), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i områderne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.926.005 kr. mod -693.593 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 11.860.338 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|------------------|-----------------|
| | Bruttofortjeneste | 2.006.953 | 1.029.526 |
| 3 | Personaleomkostninger | -482.797 | -481.718 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -25.485 | -66.949 |
| | Andre driftsomkostninger | 0 | -80.724 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 1.498.671 | 400.135 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.783.454 | -264.843 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme | 12.773 | 1.134 |
| | Resultat af primær drift | 3.294.898 | 136.426 |
| | Finansielle indtægter | 463 | 2.719 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -858.521 | -1.055.338 |
| | Resultat før skat | 2.436.840 | -916.193 |
| 5 | Skat af årets resultat | -510.835 | 222.600 |
| | Årets resultat | 1.926.005 | -693.593 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 1.926.005 | -693.593 |
| | | <u>1.926.005</u> | <u>-693.593</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 38.700.000 | 36.100.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 120.455 | 118.420 |
| | | <u>38.820.455</u> | <u>36.218.420</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>38.820.455</u> | <u>36.218.420</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 176.664 |
| | Andre tilgodehavender | 381.050 | 192.310 |
| | | <u>381.050</u> | <u>368.974</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>252.381</u> | <u>600.623</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>633.431</u> | <u>969.597</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>39.453.886</u> | <u>37.188.017</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 500.000 | 500.000 |
| | Overført resultat | 11.360.338 | 9.434.333 |
| | Egenkapital i alt | <u>11.860.338</u> | <u>9.934.333</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 843.619 | 365.600 |
| | Andre hensatte forpligtelser | 136.631 | 153.215 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>980.250</u> | <u>518.815</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 19.175.095 | 20.458.327 |
| | | <u>19.175.095</u> | <u>20.458.327</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 873.022 | 0 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.429.541 | 4.486.889 |
| | Skyldig selskabsskat | 45.457 | 0 |
| | Anden gæld | 2.090.183 | 1.789.653 |
| | | <u>7.438.203</u> | <u>6.276.542</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>26.613.298</u> | <u>26.734.869</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>39.453.886</u> | <u>37.188.017</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 500.000 | 9.434.333 | 9.934.333 |
| Årets resultat | 0 | 1.926.005 | 1.926.005 |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>500.000</u> | <u>11.360.338</u> | <u>11.860.338</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEP af 1/1 2010 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Den nye årsregnskabslov er førtidsimplementeret således at gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret korstpris.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration 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.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter driftsmidler, grunde og bygninger.

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.

Grunde og bygninger udgør selskabets investeringsejendomme, som besiddes for at opnå løbende afkast eller en kapitalgevinst. Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-udgifter. Dagsværdi opgøres på grundlag af en mæglervurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller skattepligtige indkomst.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til kursværdi. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer af investeringsejendomme under andre driftsindtægter/udgifter. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Forpligtelser i henhold til lejeloven og boligreguleringsloven:

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejeloven § 22 optages i balancen under hensatte forpligtelser.

Forpligtelser i henhold til boligreguleringsloven §§ 18 og 18b oplyses som andre økonomiske forpligtelser.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond vedrørende § 18b indregnes som likvide beholdninger. Indeståendet er bundet til afvikling af selskabets forpligtelser efter § 18b.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendom fastsat til 5,0 - 5,5 % i 2015 (4,5 % - 5,75 % i 2014), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2015 | 2014 | |
|--|----------------------------|---|-------------------|
| 3 Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | 475.449 | 478.254 | |
| Pensioner | 4.005 | 0 | |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.343 | 3.464 | |
| | <u>482.797</u> | <u>481.718</u> | |
| 4 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 131.957 | 116.516 | |
| Andre finansielle omkostninger | 726.564 | 938.822 | |
| | <u>858.521</u> | <u>1.055.338</u> | |
| 5 Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 126.816 | 65.336 | |
| Årets regulering af udskudt skat | 396.660 | -284.926 | |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -12.641 | -3.010 | |
| | <u>510.835</u> | <u>-222.600</u> | |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
| Kostpris 1. januar 2015 | 43.699.598 | 204.303 | 43.903.901 |
| Tilgang i årets løb | 816.545 | 27.519 | 844.064 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>44.516.143</u> | <u>231.822</u> | <u>44.747.965</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | -7.599.598 | 0 | -7.599.598 |
| Årets opskrivning | 1.783.455 | 0 | 1.783.455 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | <u>-5.816.143</u> | <u>0</u> | <u>-5.816.143</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 0 | 85.883 | 85.883 |
| Årets afskrivninger | 0 | 25.484 | 25.484 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>0</u> | <u>111.367</u> | <u>111.367</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>38.700.000</u> | <u>120.455</u> | <u>38.820.455</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| kr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| 7 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Anparter, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 500.000 | 500.000 |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

| | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 20.048.117 | 873.022 | 19.175.095 | 15.500.533 |
| | <u>20.048.117</u> | <u>873.022</u> | <u>19.175.095</u> | <u>15.500.533</u> |

9 Sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for prioritetsgæld på 20.048 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 38.700 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Som følge af ophørsspaltningen pr. 1. januar 2010 af Textilmessen Frederiksberg A/S hæfter selskabet i henhold til selskabsloven solidarisk med Bytoften ApS for forpligtelser på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse. Hæftelsen er dog maksimeret til selskabets egenkapital på spaltningstidspunktet, 46.555 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Svend Malmkjær ApS, som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31/12 2015 1.689 t.kr. og udgjorde pr. 31/12 2014 1.776 t.kr.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

11 Nærtstående parter

SEP af 1/1 2010 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

Svend Malmkjær ApS

Hjemsted

Havfruens Kvarter 19,
2680 Solrød Strand