

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

SENECA EJENDOMME APS

Fabriksparken 18

2600 Glostrup

CVR-nr. 33 50 64 81

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

Selskab

Seneca Ejendomme ApS
Fabriksparken 18
2600 Glostrup

CVR-nummer 33 50 64 81

5. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

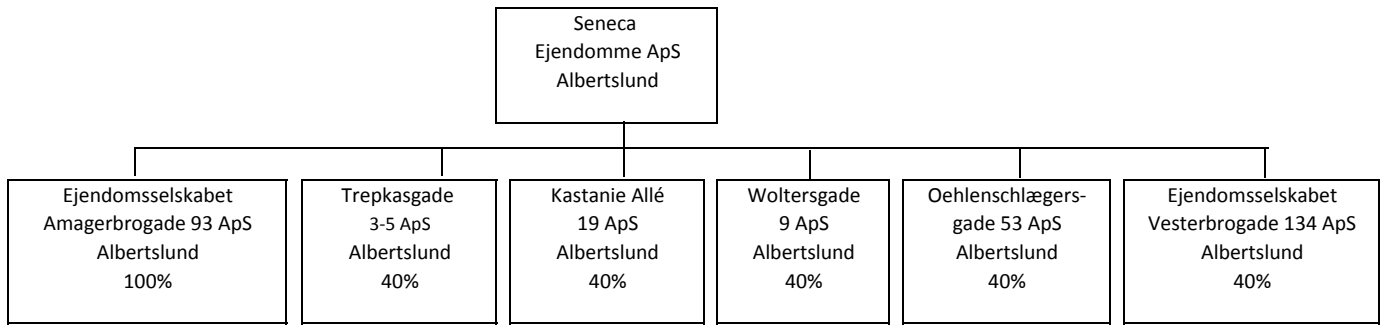
Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Christensen, statsautoriseret revisor



Hovedaktivitet

Seneca Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb, salg, udleje, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. maj 2016

I direktionen

Henrik Fruergaard Rasmussen

Til kapitalejeren i Seneca Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seneca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering 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.

Søborg, den 23. maj 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Christensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige 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 Seneca Ejendomme ApS som administrationsselskab. 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 og associerede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Tilknyttede og associerede 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

KONCERNREGNSKAB

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1	2.971.999	1.904.479
1	6.974.765	5.160.347
	-9.579	-8.704
2	<u>0</u>	<u>-64</u>
	RESULTAT FØR SKAT	7.056.058
	9.937.185	
3	<u>2.251</u>	<u>2.132</u>
	ÅRETS RESULTAT	7.058.190
	<u><u>9.939.436</u></u>	<u><u>7.058.190</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.939.436	7.058.190
Overført resultat	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>9.939.436</u></u>	<u><u>7.058.190</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.106.077	5.134.078
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>16.984.067</u>	<u>9.109.302</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>25.090.144</u>	<u>14.243.380</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>25.090.144</u>	<u>14.243.380</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	184.147	463.620
Andre tilgodehavender	0	600.000
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	109.142	78.256
3 Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>293.289</u>	<u>1.141.876</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>26.055</u>	<u>37.479</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>319.344</u>	<u>1.179.355</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>25.409.488</u></u>	<u><u>15.422.735</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.468.796	10.529.360
Overført resultat	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>20.548.796</u>	<u>10.609.360</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.562	7.563
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.746.239	4.260.704
Gæld til associerede virksomheder	0	469.473
3 Selskabsskat	<u>106.890</u>	<u>75.635</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.860.691</u>	<u>4.813.375</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.860.691</u>	<u>4.813.375</u>
PASSIVER I ALT	<u>25.409.488</u>	<u>15.422.735</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

		<u>Tilknyttede virksomheder</u>	<u>Associerede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2015		80.000	3.604.000
Tilgang i året		0	900.000
Afgang i året		<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015		<u>80.000</u>	<u>4.504.000</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2015		5.054.078	5.505.302
Årets resultatandel		2.971.999	6.974.765
Modtaget udbytte i året		0	0
Opskrivninger, afgang i året		<u>0</u>	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015		<u>8.026.077</u>	<u>12.480.067</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		0	0
Årets resultatandel		0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året		<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2015		<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015		<u><u>8.106.077</u></u>	<u><u>16.984.067</u></u>
		<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS, København	100%	<u>2.971.999</u>	<u>8.106.077</u>
		<u>2.971.999</u>	<u>8.106.077</u>
<u>Associerede virksomheder:</u>			
Ejendomsselskabet Vesterbrogade 134 ApS, København	40%	702.120	1.973.668
Oehlenschlägersgade 53 ApS, Albertslund	40%	2.664.398	6.211.494
Kastanie Allé 19 ApS, Albertslund	40%	189.480	1.195.589
Trepkagade 3-5 ApS Albertslund	40%	886.474	4.171.023
Woltersgade 9 ApS Albertslund	40%	<u>2.532.293</u>	<u>3.432.293</u>
		<u>6.974.765</u>	<u>16.984.067</u>
I ALT		<u><u>9.946.764</u></u>	<u><u>25.090.144</u></u>

2	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		0	64
	I ALT		<u>0</u>	<u>64</u>
3	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	0		
	Refunderet i året	0		
	Skat af årets resultat	0	-2.251	-2.132
	Sambeskatning			
	<u>109.142</u>			
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>0</u>		
	<u>106.890</u>			
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>-2.251</u>	<u>-2.132</u>
4	<u>Egenkapital</u>		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2015		80.000	80.000
	Reserver for nettoopskrivning pr. 1/1 2015		10.529.360	3.471.170
	Årets nettoopskrivning jf. resultatdisponering		9.939.436	7.058.190
	Reserve for nettoopskrivning pr. 31/12 2015		20.468.796	10.529.360
	Overført resultat pr. 1/1 2015		0	0
	Overført af årets resultat jf. resultatdisponering		0	0
	Overført resultat pr. 31/12 2015		0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015		0	0
	Udbetalt udbytte i regnskabsåret		0	0
	Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen		0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015		0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2015		<u>20.548.796</u>	<u>10.609.360</u>

Virksomhedskapitalen består af 80.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 134 ApS, Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS, Oehlenschlægersgade 53 ApS, Trepkasgade 3-5 ApS, Woltersgade 9 ApS og Kastanie Alle 19 ApS' kreditforeningslån.

Selskabet kautionerer for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 134 ApS' engagement med pengeinstitut.

Anparten i datterselskaberne Ejendomsselskabet Vesterbrogade 134 ApS, Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS, Oehlenschlægersgade 53 ApS og Trepkasgade 3-5 ApS er stillet til sikkerhed for pengeinstitut.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Fruergaard Rasmussen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 93.161.7.34

23-05-2016 kl. 11:31:53 UTC

NEM ID 

Ulrik Christensen (CVR valideret)

statsautoriseret revisor

På vegne af: info

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 85.235.247.2

23-05-2016 kl. 11:45:21 UTC

NEM ID 

Henrik Fruergaard Rasmussen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 93.161.7.34

23-05-2016 kl. 11:51:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2ACL5-3D6GM-LGDNE-WLL1A-A0JLT-1S8XE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>