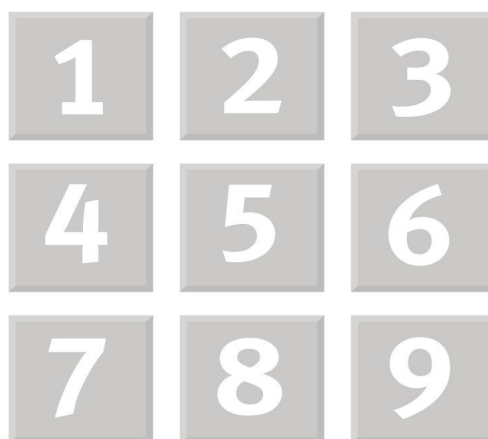


Sether Kjeldsen Ejendomme ApS

Ægirsvej 7
3400 Hillerød

CVR-nr. 33876653



Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den /

Martin Kjeldsen
Dirigent



DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Sether Kjeldsen Ejendomme ApS

Ægirsvej 7

3400 Hillerød

CVR-nr.

33876653

Stiftelsesdato

30. august 2011

Hjemsted

Regnskabsår

1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Martin Kjeldsen, Direktør

Revisor

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab

Trollesminde Kontorpark

Roskildevej 12 A

3400 Hillerød

CVR-nr.: 54879911

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sether Kjeldsen Ejendomme 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 20. april 2016

Direktion

Martin Kjeldsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sether Kjeldsen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sether Kjeldsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hillerød, den 20. april 2016

DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer

CVR nr. 54 87 99 11

Anders Ilsøe
registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning samt køb og salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -60.091, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 3.546.637, og en egenkapital på kr. -31.266.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sether Kjeldsen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilføjelser for klasse C regnskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		141.205	221.911
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-34.139	-34.139
Driftsresultat		107.066	187.772
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.701	6.297
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-29.039	-20.286
Andre finansielle omkostninger		-164.158	-171.463
Resultat før skat		-78.430	2.320
Skat af årets resultat	2	18.339	309
Årets resultat		-60.091	2.629
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-51.175	-53.804
Årets resultat		-60.091	2.629
Til disposition		-111.266	-51.175
Fordeling af resultat			
Overført resultat		-111.266	-51.175
Fordelt		-111.266	-51.175

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.262.407	3.296.546
Materielle anlægsaktiver		3.262.407	3.296.546
Anlægsaktiver		3.262.407	3.296.546
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.378	151.968
Andre tilgodehavender		40.821	16.709
Periodeafgrænsningsposter		8.568	7.833
Tilgodehavender		225.767	179.540
Likvide beholdninger		58.463	10.431
Omsætningsaktiver		284.230	189.971
Aktiver		3.546.637	3.486.517

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-111.266	-51.175
Egenkapital	4	-31.266	28.825
Hensættelser til udskudt skat		42.700	26.000
Hensatte forpligtelser		42.700	26.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.463.569	1.562.909
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		892.788	1.147.709
Periodeafgrænsningsposter		73.429	73.011
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.429.786	2.783.629
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		150.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.375	12.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		864.500	447.404
Anden gæld		78.542	38.593
Kortfristede gældsforpligtelser		1.105.417	648.063
Gældsforpligtelser		3.535.203	3.431.692
Passiver		3.546.637	3.486.517
Forhold vedrørende going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014	
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	34.139	34.139	
Af- og nedskrivninger i alt	34.139	34.139	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-35.039	-16.709	
Regulering af eventualskat	16.700	16.400	
Årets skat i alt	-18.339	-309	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	3.406.963	3.406.963	
Kostpris ultimo	3.406.963	3.406.963	
Af- og nedskrivninger primo	-110.417	-76.278	
Årets afskrivninger	-34.139	-34.139	
Af- og nedskrivninger ultimo	-144.556	-110.417	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.262.407	3.296.546	
4. Egenkapital			
Virksomhedskapital			
Anpartskapital	80.000	80.000	
Virksomhedskapital i alt	80.000	80.000	
Overført resultat			
Overført resultat primo	-51.175	-53.804	
Årets resultat	-60.091	2.629	
Overført resultat i alt	-111.266	-51.175	
Egenkapital ultimo	-31.266	28.825	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.463.569	100.000	800.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	892.788	50.000	700.000
	2.356.357	150.000	1.500.000

Noter

6. Forhold vedrørende going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen i regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2015. Der er dog opnået tilsagn fra tilknyttet virksomhed om at koncernlånet på kr. 864.500 kun kræves afdraget i takt med at driften tillader dette. På denne baggrund anser ledelsen ikke at der er risiko forbundet med going concern forudsætningen.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sether Kjeldsen Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt pantebrev på kr. 1.920.000 overfor Nykredit Realkredit A/S og overfor Handelsbanken stort kr. 1.360.000 i selskabets ejendom.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 3.262.407 pr. stausdagen.