

**SennenEjendomme ApS**

**Birkemose Allé 31 1.th., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2015**

---

**CVR-nr. 33 95 02 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2016.

---

**Bent Graungaard**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Hovedtal og nøgletal
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SennenEjendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. februar 2016

### **Direktion**

Bent Graungaard

Peter Møller Sørensen

Kurt Redecker Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i SennenEjendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SennenEjendomme 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

Kolding, den 8. februar 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Line Kovsted  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SennenEjendomme ApS  
Birkemose Allé 31 1.th.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 33 95 02 76  
Stiftet: 19. september 2011  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

**Direktion**

Bent Graungaard, Viemosevej 14A, 7120 Vejle Ø  
Peter Møller Sørensen, Damvænget 2, 6100 Haderslev  
Kurt Redecker Pedersen, Knud Rasmussens Vej 11, 7000 Fredericia

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Bankforbindelse**

Spar Nord

**Modervirksomhed**

SennenGruppen ApS

**Hovedtal og nøgletal**

---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	860	736	385	116	17
Resultat af ordinær primær drift	791	628	293	88	13
Finansielle poster, netto	-302	-354	-324	-55	0
Årets resultat	378	203	-27	25	10
<b>Balance:</b>					
Balancesum	5.639	8.005	7.861	4.782	2.379
Egenkapital	668	290	88	115	90
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Soliditetsgrad	11,8	3,6	1,1	2,4	3,8
Egenkapitalforrentning	78,9	107,4	-26,6	24,4	22,2

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 860 t.kr. mod 736 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 378 t.kr. mod 203 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af ejendomssalg med et provenu på 529 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SennenEjendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

- 1 Foreslået udbytte  
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2015 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal samt hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommene og indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 600 t.kr. pr. ejendom) 40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SennenEjendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>859.715</b>	<b>735.616</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.853	-107.896
<b>Driftsresultat</b>	<b>790.862</b>	<b>627.720</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13.500
Andre finansielle indtægter	584	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-303.050	-367.636
<b>Resultat før skat</b>	<b>488.396</b>	<b>273.584</b>
2 Skat af årets resultat	-110.719	-70.869
<b>Årets resultat</b>	<b>377.677</b>	<b>202.715</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	0	202.715
Disponeret fra overført resultat	-122.323	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>377.677</b>	<b>202.715</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		5.326.219	7.940.110
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.326.219</u>	<u>7.940.110</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.326.219</u></b>	<b><u>7.940.110</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		278.646	29.277
Udskudte skatteaktiver		28.094	35.640
Andre tilgodehavender		4.781	0
Tilgodehavender i alt		<u>311.521</u>	<u>64.917</u>
Likvide beholdninger		<u>1.328</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>312.849</u></b>	<b><u>64.917</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.639.068</u></b>	<b><u>8.005.027</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	87.921	210.244
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>667.921</u></b>	<b><u>290.244</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.748.341	4.863.613
8	Kreditinstitutter i øvrigt	1.130.000	1.130.000
9	Anden langfristet gæld	210.102	245.119
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.088.443</u>	<u>6.238.732</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.486	160.497
	Gæld til pengeinstitutter	551.718	254.663
	Deposita	183.606	267.396
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	14.059
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	732.979
	Anden gæld	41.894	46.457
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>882.704</u>	<u>1.476.051</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.971.147</u></b>	<b><u>7.714.783</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.639.068</u></b>	<b><u>8.005.027</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.600	18.600
Andre finansielle omkostninger	<u>284.450</u>	<u>349.036</u>
	<b><u>303.050</u></b>	<b><u>367.636</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	103.173	79.429
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.546</u>	<u>-8.560</u>
	<b><u>110.719</u></b>	<b><u>70.869</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		8.137.933
Afgang		<u>-2.612.170</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>5.525.763</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		197.823
Årets afskrivninger		68.853
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-67.132</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>199.544</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>5.326.219</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>



**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	210.244	7.529
Årets overførte overskud eller underskud	-122.323	202.715
	<b><u>87.921</u></b>	<b><u>210.244</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.818.810	4.989.093
Heraf forfalder inden for 1 år	-70.469	-125.480
	<b><u>2.748.341</u></b>	<b><u>4.863.613</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.444.405	4.325.950
<b>8. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b><u>1.130.000</u></b>	<b><u>1.130.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.012.408	1.043.017
<b>9. Anden langfristet gæld</b>		
Anden langfristet gæld i alt	245.119	280.136
Heraf forfalder inden for 1 år	-35.017	-35.017
	<b><u>210.102</u></b>	<b><u>245.119</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	70.034	105.051

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.949 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.326 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der givet pant i ejendommene Tingagervænget 19 og 25 på 25 t.kr. pr. ejendom.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for SennenBolig A/S' og SennenGruppen ApS' mellemværende med Spar Nord.

### 11. Eventualposter

#### Fællesregistrering

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med SennenBolig A/S og SennenGruppen ApS og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med disse selskaber for den samlede moms.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SennenGruppen ApS som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 550 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 96 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.