

## **Selta Aalborg A/S**

Nørresøvej 5  
8800 Viborg  
CVR-nr. 19208648

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Jørgen Rahbek Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.09.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Selta Aalborg A/S  
Nørresøvej 5  
8800 Viborg

CVR-nr.: 19208648  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### **Bestyrelse**

Nicholas Primsø Christensen, formand  
Niels Jørgen Rahbek Christensen, direktør  
Alexander Primsø Christensen

### **Direktion**

Niels Jørgen Rahbek Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Selta Aalborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2016 - 30.09.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17.01.2018

### Direktion

Niels Jørgen Rahbek  
Christensen

### Bestyrelse

Nicholas Primsø Christensen  
formand

Niels Jørgen Rahbek  
Christensen  
direktør

Alexander Primsø Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Selta Aalborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Selta Aalborg A/S for regnskabsperioden 01.10.2016 - 30.09.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17.01.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35450

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i administration og udlejning af ejendomme samt at eje værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 823 t.kr. mod et overskud på 270 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(107.328)</b>	<b>(158.163)</b>
Personaleomkostninger	1	(662.689)	(579.843)
Af- og nedskrivninger		<u>(112.000)</u>	<u>(98.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(882.017)</b>	<b>(836.006)</b>
Andre finansielle indtægter		2.359.530	2.781.509
Andre finansielle omkostninger		<u>(443.236)</u>	<u>(1.522.560)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.034.277</b>	<b>422.943</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(32.000)</u>	<u>(79.398)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.002.277</b>	<b>343.545</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(179.645)</u>	<u>(73.211)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>822.632</b>	<b>270.334</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Overført resultat		<u>(177.368)</u>	<u>(229.666)</u>
		<b>822.632</b>	<b>270.334</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		13.275.000	13.307.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		350.000	462.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.625.000</b>	<b>13.769.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.625.000</b>	<b>13.769.000</b>
Andre tilgodehavender		152.101	135.060
Tilgodehavende selskabsskat		0	90.216
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.101</b>	<b>225.276</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.624.567	16.634.250
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>17.624.567</b>	<b>16.634.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.823.805</b>	<b>8.253.960</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.600.473</b>	<b>25.113.486</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.225.473</b>	<b>38.882.486</b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		28.381.935	28.559.303
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.381.935</u></b>	<b><u>38.059.303</u></b>
Udskudt skat		<u>416.300</u>	<u>422.800</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>416.300</u></b>	<b><u>422.800</u></b>
Bankgæld		9.275	2.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.829	83.008
Skyldig selskabsskat		40.197	0
Anden gæld		<u>255.937</u>	<u>315.086</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>427.238</u></b>	<b><u>400.383</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>427.238</u></b>	<b><u>400.383</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>39.225.473</u></b>	<b><u>38.882.486</u></b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	9.000.000	28.559.303	500.000	38.059.303
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	(177.368)	1.000.000	822.632
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>28.381.935</b>	<b>1.000.000</b>	<b>38.381.935</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	582.917	469.878
Pensioner	56.950	101.620
Andre omkostninger til social sikring	22.822	8.345
	<b>662.689</b>	<b>579.843</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	186.145	42.797
Ændring af udskudt skat	(6.500)	33.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	(2.986)
	<b>179.645</b>	<b>73.211</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.386.398	560.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.386.398</b>	<b>560.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(98.000)
Årets afskrivninger	0	(112.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(210.000)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(79.398)	0
Årets dagsværdireguleringer	(32.000)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(111.398)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.275.000</b>	<b>350.000</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i Viborg. Ejendommens samlede areal udgør 1.436 m<sup>2</sup> fordelt på 4 etager. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 7,5% pr. 30.09.2017 mod 7,5% pr. 30.09.2016. En ændring i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 886 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det forudsættes, at der på lejemål, der pr. 30.09.2017 står tomme, kan ske genudlejning med en leje på niveau med tidligere
- Det forudsættes, at øvrige omkostninger, der er forbundet med driften af ejendommen, vil være på niveau med tidligere.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 9.244 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der taget pant i værdipapirdepot.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat værdipapirdepot udgør 97.300 kr. pr. 30.09.2017 (pr. 30.09.2016: 129.128 kr.)

## 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejerens bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **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.