

Selta Aalborg A/S

Nørresøvej 5

8800 Viborg

CVR-nr. 19208648

Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.01.2017

Dirigent

Navn: Niels Jørgen Rahbek Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2015/16	5
Balance pr. 30.09.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Selta Aalborg A/S
Nørresøvej 5
8800 Viborg

CVR-nr.: 19208648
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

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

Direktion

Niels Jørgen Rahbek Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2015 - 30.09.2016 for opfyldt. Derfor indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14.01.2017

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 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

Viborg, den 14.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 270 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.204 t.kr., hvilket af ledelsen anses for 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 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(158.163)	114.123
Personaleomkostninger	1	(579.843)	(577.586)
Af- og nedskrivninger	2	(98.000)	200.000
Driftsresultat		(836.006)	(263.463)
Andre finansielle indtægter		2.781.509	3.053.594
Andre finansielle omkostninger		(1.522.560)	(1.219.859)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		422.943	1.570.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(79.398)	0
Resultat før skat		343.545	1.570.272
Skat af årets resultat	3	(73.211)	(366.618)
Årets resultat		270.334	1.203.654
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Overført resultat		(229.666)	203.654
		270.334	1.203.654

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		13.307.000	13.359.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		462.000	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>13.769.000</u>	<u>13.359.398</u>
Anlægsaktiver		<u>13.769.000</u>	<u>13.359.398</u>
Andre tilgodehavender		135.060	392.536
Tilgodehavende selskabsskat		96.971	0
Tilgodehavender		<u>232.031</u>	<u>392.536</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.634.250	20.269.936
Værdipapirer og kapitalandele		<u>16.634.250</u>	<u>20.269.936</u>
Likvide beholdninger		<u>8.253.960</u>	<u>6.119.355</u>
Omsætningsaktiver		<u>25.120.241</u>	<u>26.781.827</u>
Aktiver		<u>38.889.241</u>	<u>40.141.225</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		28.559.303	28.788.969
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>500.000</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>38.059.303</u>	<u>38.788.969</u>
Udskudt skat		<u>422.800</u>	<u>389.400</u>
Hensatte forpligtelser		<u>422.800</u>	<u>389.400</u>
Bankgæld		2.289	0
Skyldig selskabsskat		6.755	223.467
Anden gæld		<u>398.094</u>	<u>739.389</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>407.138</u>	<u>962.856</u>
Gældsforpligtelser		<u>407.138</u>	<u>962.856</u>
Passiver		<u>38.889.241</u>	<u>40.141.225</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	28.788.969	1.000.000	38.788.969
Udbetalt ordi- nært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(229.666)	500.000	270.334
Egenkapital ul- timo	9.000.000	28.559.303	500.000	38.059.303

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	469.878	467.920
Pensioner	101.620	104.084
Andre omkostninger til social sikring	8.345	5.582
	579.843	577.586
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	98.000	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(200.000)
	98.000	(200.000)
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	42.797	278.182
Ændring af udskudt skat	33.400	88.200
Regulering vedrørende tidligere år	(2.986)	236
	73.211	366.618

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	13.359.398	0
Tilgange	<u>27.000</u>	<u>560.000</u>
Kostpris ultimo	<u>13.386.398</u>	<u>560.000</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(98.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(98.000)</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>(79.398)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(79.398)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.307.000</u>	<u>462.000</u>

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,5 % pr. 30.09.2016 (7,5 % pr. 30.09.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 832 t.kr.

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

5. 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 129.128 kr. (2014/15: 1.066.199 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.

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. Tilgodehaver, 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 ejendommens 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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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