

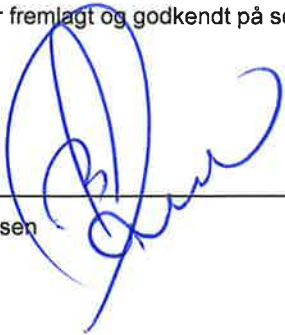
Select Estates ApS

Kirkegade 10-16, 7100 Vejle.

CVR-nr. 24978796

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.



Steen B. Jacobsen
Dirigent

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Select Estates ApS for regnskabsåret 2015/16.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. januar 2017.

Direktionen

Steen B. Jacobsen
Direktør

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Steen B. Jacobsen', written over the printed name and title.

Til kapitalejerne i Select Estates ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Select Estates ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 omfattende 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg den 31. januar 2017.

Revisions-Partner, cvr.nr. 6930 5210



Niels Ole Nissen
registreret revisor

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider.

Bygninger 50 år, scrapværdi 75%

Mindre nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t. kr.
Bruttoresultat		581.830	791
Personaleudgifter		0	0
Indtjeningsbidrag		581.830	791
Afskrivninger		80.955	1.650
Resultat før finansiering		500.875	-859
Finansieringsindtægter		0	62
Finansieringsudgifter		126.612	354
Resultat før skat		374.263	-1.151
Skatter		105.085	117
Årets resultat		269.178	-1.268
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		269.178	-1268
Disponeret i alt		269.178	-1.268

	30.09.16	30.09.15
Note	kr.	t. kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	17.219.404	17.300
Materielle anlægsaktiver	17.219.404	17.300
Anlægsaktiver	17.219.404	17.300
Andre tilgodehavender	774	63
Periodeafgrænsningsposter	30.180	36
Tilgodehavender	30.954	99
Likvide beholdninger	0	1
Omsætningsaktiver	30.954	100
Aktiver	17.250.358	17.400

		30.09.16	30.09.15
	Note	kr.	t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital	1	2.500.000	2.500
Overført resultat		-29.755	298
Egenkapital	2	2.470.245	2.202
Gæld til realkreditinstitutter		9.713.466	10.252
Langfristede gældsforpligtelser		9.713.466	10.252
Kortfristet del af langfristet gæld		543.366	395
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		442.907	1.333
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.561.155	2.444
Selskabsskat		105.085	117
Anden gæld		414.134	657
Kortfristede gældsforpligtelser		5.066.647	4.946
Gældsforpligtelser	3	14.780.113	15.198
Passiver		17.250.358	17.400
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andre oplysninger	6		

	2015/16 kr.	2014/15 t. kr.
1 Selskabskapital		
Selskabskapital	<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>
I alt	<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>
2 Egenkapital		
Egenkapital, primo	2.201.067	3.470
Udbetalt udbytte	0	0
Årets nettoresultat	<u>-269.178</u>	<u>1.268</u>
I alt	<u>2.470.245</u>	<u>2.202</u>

3 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 7.528.829

4 Eventualposter mv.**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør ultimo regnskabsåret tkr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.647.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Pantsætningens samlede omfang er nominelt 10.647.000 kr. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er 17.219.403 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.800.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for SJ Holding af 16. maj 2001 ApS' gældsforpligtelser med Danske Bank er der udstedt ejerpantebrev på kr. 3.000.000 med pant i ejendomme.

6 Andre oplysninger

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.