

Selek Invest ApS
CVR-nr. 28488645
Troensevej 11
9220 Aalborg SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

Dirigent

Navn: Claus Petersson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Selek Invest ApS
Troensevej 11
9220 Aalborg SV

CVR-nr.: 28488645

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Claus Petersson

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Selek Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.06.2016

Direktion

Claus Petersson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Selek Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Selek Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af positiv indtjening samt opretholdelse af koncernens nuværende kreditfaciliteter. Det er ledelsens vurdering, at disse betingelser er til stede, og årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje. For en nærmere beskrivelse af forholdet henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Nørrevang
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendommen Troensevej 11, 9220 Aalborg Øst.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 18 t.kr. mod 21 t.kr. sidste år. Egenkapitalen udgør 690 t.kr. mod 671 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selek Invest ApS kautionerer for tilknyttede selskaber. Selek Invest ApS' fortsatte drift er afhængig af at den øvrige koncern forbedrer indtjeningen, samt at koncernens nuværende kreditfaciliteter opretholdes. Det er ledelsens vurdering at koncernen i 2016 vil have positiv indtjening og at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet efter forudsætningen om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

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. 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i takt med retten hertil optjenes.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		784.004	792.396
Af- og nedskrivninger		(439.721)	(439.721)
Driftsresultat		344.283	352.675
Andre finansielle indtægter		1.281	0
Andre finansielle omkostninger		(320.569)	(324.166)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		24.995	28.509
Skat af ordinært resultat	2	(6.734)	(7.761)
Årets resultat		18.261	20.748
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.261	20.748
		18.261	20.748

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.004.135	7.443.856
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.004.135</u>	<u>7.443.856</u>
Anlægsaktiver		<u>7.004.135</u>	<u>7.443.856</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.614.757	3.263.421
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.225</u>
Tilgodehavender		<u>3.614.757</u>	<u>3.264.646</u>
Likvide beholdninger		<u>52.339</u>	<u>50.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.667.096</u>	<u>3.314.646</u>
Aktiver		<u><u>10.671.231</u></u>	<u><u>10.758.502</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	210.000	210.000
Overført overskud eller underskud		479.622	461.361
Egenkapital		689.622	671.361
Udskudt skat		31.785	32.956
Hensatte forpligtelser		31.785	32.956
Gæld til realkreditinstitutter		7.490.139	7.963.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		881.174	911.044
Anden gæld		851.593	882.620
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.222.906	9.756.951
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	455.823	57.940
Bankgæld		0	21.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.766	62.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	144.107
Skyldig selskabsskat		7.905	9.146
Anden gæld		220.424	2.563
Kortfristede gældsforpligtelser		726.918	297.234
Gældsforpligtelser		9.949.824	10.054.185
Passiver		10.671.231	10.758.502
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	210.000	461.361	671.361
Årets resultat	0	18.261	18.261
Egenkapital ultimo	210.000	479.622	689.622

Noter

1. Going concern

Selek Invest ApS kautionerer for tilknyttede selskaber. Selek Invest ApS' fortsatte drift er afhængig af at den øvrige koncern forbedrer indtjeningen, samt at koncernens nuværende kreditfaciliteter opretholdes. Det er ledelsens vurdering at koncernen i 2016 vil have positiv indtjening og at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet efter forudsætningen om fortsat drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	7.905	9.146
Ændring af udskudt skat	(1.171)	(1.384)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1)
	6.734	7.761

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.553.877
Kostpris ultimo	11.553.877
Af- og nedskrivninger primo	(4.110.021)
Årets afskrivninger	(439.721)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.549.742)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.004.135

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	210	1.000,00	210.000
	210		210.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	394.518	7.490.139	5.986.780
Gæld til tilknyttede virksom- heder	25.384	27.627	881.174	770.665
Anden gæld	32.556	33.678	851.593	830.186
	57.940	455.823	9.222.906	7.587.631

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selek Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet kautionerer for den øvrige koncerns mellemværende med pengeinstitut.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er til sikkerhed for anden langfristet gæld tinglyst ejerpan-
tebrev på nom. 2.900 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.004 t.kr.