

Select Development A/S

Havnen 3, 8700 Horsens.

CVR-nr. 30360397

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2017.

Steen B. Jacobsen
Dirigent



| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Select Development A/S for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. december 2017.

Direktionen

Steen B. Jacobsen
Direktør

Bestyrelsen

Michael A. Mortensen

Terje H. Thesbjerg

Steen B. Jacobsen

Til kapitalejerne i Select Development A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Select Development A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg den 19. december 2017.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210



Nis-Ole Nissen
registreret revisor

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt og forventet modtaget.

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.

| | | | |
|---|-------|-----------|-----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 10 år | Restværdi | 0% |
| Bygninger | 50 år | Restværdi | 70% |

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

Finansielle poster

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Skatter

Årets aktuelle og ændring i 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger måles efter indre værdis metode jf. Årsregnskabslovens § 43a. Dog måles datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig egenkapital til kr. 0, såfremt selskabet (modervirksomheden) ikke har stillet kaution eller anden sikkerhed herfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 amortiseret kostpris.

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 t. kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | 5.604.333 | 3.459 |
| Indtjeningsbidrag | | 5.604.333 | 3.459 |
| Afskrivninger | | 1.525.687 | 1.852 |
| Driftsresultat | | 4.078.646 | 1.607 |
| Resultatandele tilknyttede virksomheder | | 650.168 | 834 |
| Resultat før finansiering | | 4.728.814 | 2.441 |
| Finansieringsindtægter | | 493.768 | 95 |
| Finansieringsudgifter | | 648.965 | 701 |
| Resultat før skat | | 4.573.617 | 1.835 |
| Skatter | | 787.373 | 474 |
| Årets resultat | | 3.786.244 | 1.361 |
| Forslag til resultatdisponering : | | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 650.168 | 834 |
| Overført resultat | | 3.136.076 | 527 |
| Disponeret i alt | | 3.786.244 | 1.361 |

| | Note | 30.09.17 kr. | 30.09.16 t. kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygniner | | 130.445.230 | 131.251 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 130.769 | 851 |
| Materielle anlægsaktiver | | 130.575.999 | 132.102 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.162.707 | 1.512 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 2.162.707 | 1.512 |
| Anlægsaktiver | | 132.738.706 | 133.614 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 3.552.114 | 2.344 |
| Andre tilgodehavender | | 66.559 | 111 |
| Tilgodehavender | | 3.618.673 | 2.455 |
| Omsætningsaktiver | | 3.618.673 | 2.455 |
| Aktiver | | 136.357.379 | 136.069 |

| | Note | 30.09.17 kr. | 30.09.16 t. kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 10.000.000 | 10.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.662.707 | 1.012 |
| Overført resultat | | 10.718.754 | 7.583 |
| Egenkapital | | 22.381.461 | 18.595 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 2.014.980 | 1.006 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.014.980 | 1.006 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 68.822.973 | 74.383 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 23.453.159 | 23.453 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 92.276.132 | 97.836 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 5.086.030 | 3.131 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 4.329.414 | 5.578 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 900.000 | 900 |
| Anden gæld | | 9.369.362 | 9.023 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 19.684.806 | 18.632 |
| Gældsforpligtelser | 1 | 111.960.938 | 116.468 |
| Passiver | | 136.357.379 | 136.069 |
| Eventualposter mv. | 2 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |

2016/17
kr.2015/16
t. kr.

1 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 48.433.242

2 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået en rentenustillingsaftale med Danske Bank der indebærer, at der ikke tilskrives renter på selskabets gæld til Danske Bank i aftaleperioden. Ved aftalens udløb tilskrives renter på 4 % p.a. På nuværende tidspunkt har det ikke været muligt, at opgøre renterne og de er derfor ikke indregnet som en hensat forpligtelse.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 73.909, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 130.445. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr.130 skønnes tkr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 12.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for datterselskabs mellemværende med bank er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.750.000 med pant i grunde og bygninger.