

Select Development A/S

Ove Jensens Alle 35, 8700 Horsens.

CVR-nr. 30360397

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2016.

Steen B. Jacobsen
Dirigent



Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Select Development A/S 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

Bestyrelsen

Michael A. Mortensen

Terje H. Thesbjerg

Steen B. Jacobsen

Til kapitalejerne i Select Development A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Select Development A/S 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



Nis-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

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
Grunde og bygninger	50 år, scrapværdi 70%

Der afskrives ikke på grunde.

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 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 salgskostninger 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.

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		3.459.324	5.530
Afskrivninger		<u>1.852.267</u>	<u>1.852</u>
Resultat af primær drift		1.607.057	3.678
Resultatandele tilknyttede virksomheder		<u>834.480</u>	<u>175</u>
Resultat før finansiering		2.441.537	3.853
Finansieringsindtægter		94.533	0
Finansieringsudgifter		<u>700.944</u>	<u>898</u>
Resultat før skat		1.835.126	2.955
Skatter		<u>474.314</u>	<u>652</u>
Årets resultat		<u>1.360.812</u>	<u>2.303</u>
Forslag til resultatdisponering :			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode		834.480	175
Overført resultat		<u>526.332</u>	<u>1628</u>
Disponeret i alt		<u>1.360.812</u>	<u>2.303</u>

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 t. kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		131.250.252	132.055
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		851.434	1.899
Materielle anlægsaktiver		132.101.686	133.954
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	1.512.539	678
Finansielle anlægsaktiver		1.512.539	678
Anlægsaktiver		133.614.225	134.632
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.343.899	4.951
Udskudt skatteaktiv		0	0
Andre tilgodehavender		111.077	0
Tilgodehavender		2.454.976	4.951
Omsætningsaktiver		2.454.976	4.951
Aktiver		136.069.201	139.583

		30.09.16	30.09.15
	Note	kr.	t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital	2	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.012.539	178
Overført resultat		7.582.678	7.056
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	3	18.595.217	17.234
Hensættelser til udskudt skat		1.006.435	532
Hensatte forpligtelser		1.006.435	532
Gæld til realkreditinstitutter		74.382.679	77.607
Gæld til associerede virksomheder		23.453.158	23.453
Langfristede gældsforpligtelser		97.835.837	101.060
Kortfristet del af langfristet gæld		3.131.014	2.598
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.578.198	7.911
Gæld til tilknyttede virksomheder		900.000	900
Anden gæld		9.022.500	9.348
Kortfristede gældsforpligtelser		18.631.712	20.757
Gældsforpligtelser	4	116.467.549	121.817
Passiver		136.069.201	139.583
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Andre oplysninger	8		

2015/16	2014/15
kr.	t. kr.

1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted:</u>	<u>Ejerandel:</u>
Kryb-I-Ly A/S	Fredericia	100%

2 Selskabskapital

Selskabskapital	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>
I alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>

Selskabskapitalen er opdelt i 10.000 aktier á kr. 1.000

3 Egenkapital

Egenkapital, primo	17.234.425	15.431
Udbetalt udbytte	0	500
Årets nettoresultat	<u>-1.360.812</u>	<u>-2.303</u>
I alt	<u>18.595.237</u>	<u>17.234</u>

4 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 53.856.291

5 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab 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.

Selskabet har indgået en rentenulstillingsaftale 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 77.513.693 kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Pantsætningens samlede omfang er nominelt 94.861.000 kr. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er 131.250.255 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og bank er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 12.000.000 med pant i grunde og bygninger.

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

7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen :

SJ Holding af 16. maj 2001 ApS
THT Holding ApS
Ejendomsselskabet CASA A/S

8 Andre oplysninger

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.