

Select Development A/S

Havnen 3, 8700 Horsens.

CVR-nr. 30360397

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2020.

Steen B. Jacobsen
Dirigent

Ledelsespåtegning	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 2018/19.

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 16. december 2019.

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 2018 – 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 regnskabsbrugerne 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 17. december 2019.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

Nis-Ole Nissen
registreret revisor
mne7480

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har som oplyst i tidligere års regnskaber haft en rentenulstillingsaftale med Danske Bank der indebar, at der ikke tilskrives renter på selskabets gæld til Danske Bank i aftaleperioden. Ved aftalens udløb tilskrives renter på 4 % p.a. Det har ikke tidligere været muligt at opgøre denne rente. Renten er nu opgjort og indregnet under finansieringsudgifter, og oplyst som særlige poster.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er præget af ovennævnte renteudgift på 8,125 mio. kr. Denne engangsudgift har påvirket årets resultat. Da derfor ikke anses som tilfredsstillende.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der er sket ændring af regnskabsmæssige skøn. Selskabet har i 2013/2014 nedskrevet ejendomme med 5.950 t.kr. Det har vist sig at denne nedskrivning har været delvis ubegrundet. Derfor har ledelsen ændret regnskabsmæssigt skøn, og 3.590.t.kr. er tilbageført. Egenkapitalen er øget med 3.590 t.kr. Ligesom årets resultatet er øget med 3.590 t.kr. Aktivsummen er som følge af ovenstående øget med 3.590 t.kr.

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 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.

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	2018/19 kr.	2017/18 t. kr.
Bruttoresultat		5.506.718	5.201
Indtjeningsbidrag		5.506.718	5.201
Afskrivninger		-1.934.978	936
Resultatandele tilknyttede virksomheder		193.474	129
Resultat før finansiering		7.635.170	4.394
Finansieringsindtægter		0	7
Finansieringsudgifter		8.637.419	562
Resultat før skat		-1.002.249	3.839
Skatter		-557.491	662
Årets resultat		-444.758	3.177
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført nettoopskrivning efter indre værdis metode		193.474	128
Overført resultat		-638.232	3049
Disponeret i alt		-444.758	3.177

	Note	30.09.19 kr.	30.09.18 t. kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		131.585.186	129.640
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		131.585.186	129.640
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.484.877	2.291
Finansielle anlægsaktiver		2.484.877	2.291
Anlægsaktiver		134.070.063	131.931
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.357
Andre tilgodehavender		191.719	912
Tilgodehavender		191.719	3.269
Omsætningsaktiver		191.719	3.269
Aktiver		134.261.782	135.200

	Note	30.09.19 kr.	30.09.18 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.984.877	1.791
Overført resultat		13.128.766	13.767
Egenkapital		25.113.643	25.558
Hensættelser til udskudt skat		2.534.836	2.882
Hensatte forpligtelser		2.534.836	2.882
Gæld til realkreditinstitutter		58.564.301	63.699
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.000.000	0
Gæld til associerede virksomheder		26.578.158	23.453
Langfristede gældsforpligtelser		90.142.459	87.152
Kortfristet del af langfristet gæld		5.132.968	5.108
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.417.169	4.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.265	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.130.286	900
Anden gæld		2.561.156	9.302
Kortfristede gældsforpligtelser		16.470.844	19.608
Gældsforpligtelser	2	106.613.303	106.760
Passiver		134.261.782	135.200
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

2018/19	2017/18
kr.	t. kr.

1 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I posten indgår tillige andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Tilskrevet rente gæld associerede virksomheder	3.125.000	0
Tilskrevet rente kreditinstitutter	5.000.000	0
I alt	8.125.000	0

Særlige poster indgår på flg. linier i resultatopgørelsen

Finansieringsudgifter	8.125.000	0
Resultat af særlige poster, neto	8.125.000	0

2 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 43.032.437

3 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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 63.697, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 132.585. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr.0 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Bækgaard Jacobsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-762646377757

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-02-26 09:42:09Z

NEM ID 

Steen Bækgaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-762646377757

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-02-26 09:42:09Z

NEM ID 

Terje Hounsvad Thesbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-895184396176

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-02-27 09:48:45Z

NEM ID 

Michael Antitsch Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-289277224720

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-02-27 13:36:55Z

NEM ID 

Nis-Ole Nissen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:69305210-RID:52169040

IP: 87.53.xxx.xxx

2020-02-27 13:38:02Z

NEM ID 

Steen Bækgaard Jacobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-762646377757

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-02-27 14:16:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1KPYQ-PAIFF-1G6VA-HAMEF-D66UI-FY0LW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>