

**Selvbo.dk ApS**

**Paukevej 2**

**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 30900340**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2016



---

Peter Olsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Selvbo.dk ApS

Paukevej 2

4200 Slagelse

Telefon: 27791150

Hjemstedskommune: Slagelse

CVR-nummer: 30900340

Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Peter M. Olsen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab

Tjørne Allé 2

4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Selvbo.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 23. maj 2016

**Direktionen:**



Peter M. Olsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Selvbo.dk ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Selvbo.dk ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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, at 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet lån til hovedanpartshaveren på 5 TDKK. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er tilbagebetalt den 27. december 2015.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Selskabet har ikke overholdt kildeskatteloven, arbejdsmarkedsbidragsloven og skattekontrolloven idet selskabet ikke har tilbageholdt A-skat og AM-bidrag af ulovligt anpartshaverlån samt af personalegoder m.v. ligesom disse personalegoder ikke er indberettet til SKAT og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, 23. maj 2016

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Henrik Bo Jørgensen

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at levere sociale ydelser, investering i fast ejendom samt anden formueanbringelse med videre.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis er i selskabets Årsrapport beskrevet således:

#### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	100 år
Indvendig forbedringer	5 år
Udvendig forbedringer	100 år
Investeringsejendomme	100 år
Indretning af lejede lokaler	2 år
Installationer	10 - 15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Der indregnes ikke restværdier på nogen aktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af omkostninger til forbedringer og ombygninger samt op- og nedskrivninger i henhold til nedenstående.

Ejendommene anses for investeringsprojekt, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendommene bliver løbende værdireguleret efter en forsigtig vurdering af dagsværdien. Ejendomme der anskaffes i året måles til kostpris med senere op- og nedskrivning til dagsværdi.

Såfremt ejendommens dagsværdi udviser en lavere værdi end den bogførte værdi, bliver ejendommene nedskrevet til dagsværdi. Såfremt ejendommens dagsværdi overstiger den bogførte værdi opskrives ejendommene til dagsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendomme er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af indgået lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på mellem 6,00 og 6,50 % alt afhængig af ejendommens stand.

Reguleringer til dagsværdi føres i balancen under egenkapitalen på posten "reserver for opskrivning".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.448.841</b>	<b>9.370</b>
1	Personaleomkostninger	-9.939.031	-7.079
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-542.428	-530
	Andre driftsomkostninger	-13.400	-21
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.953.981</b>	<b>1.741</b>
2	Finansielle indtægter	37.901	8
	Finansielle omkostninger	-352.069	-407
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.639.813</b>	<b>1.342</b>
3	Skat af årets resultat	-627.898	-282
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.011.915</b>	<b>1.060</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	101.200	100
	Overført resultat	1.910.715	960
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.011.915</b>	<b>1.060</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	9.441.700	8.984
	Investeringsejendomme	4.000.000	4.000
	Indretning af lejede lokaler	435.954	7
	Installationer	659.716	715
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	759.411	346
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.296.782</b>	<b>14.052</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	27.500	28
	Deposita	464.715	301
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>492.215</b>	<b>329</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.788.997</b>	<b>14.380</b>
5	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.129.576	612
	Andre tilgodehavender	61.145	32
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	124.809	78
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.315.530</b>	<b>722</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>480.534</b>	<b>6</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.796.063</b>	<b>728</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.585.060</b>	<b>15.108</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	448.325	418
	Overført resultat	5.611.475	3.701
	Foreslået udbytte	101.200	100
7	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.286.000</b>	<b>4.343</b>
	Hensættelser til udskudt skat	216.042	166
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>216.042</b>	<b>166</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.337.020	5.398
	Kreditinstitutter	2.128.489	1.134
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.465.509</b>	<b>6.532</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	58.768	61
	Kreditinstitutter	747.928	1.861
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.237.294	973
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.432	243
	Selskabsskat	426.790	176
	Anden gæld	1.065.297	754
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.617.509</b>	<b>4.067</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.299.060</b>	<b>10.765</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.585.060</b>	<b>15.108</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Kontraktlige forpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	8.142.690	5.623		
	Pensioner	1.181.079	899		
	Andre omkostninger til social sikring	615.263	557		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>9.939.031</b>	<b>7.079</b>		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægt, Individualisterne ApS	36.901	8		
	Andre finansielle indtægter	1.000	0		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>37.901</b>	<b>8</b>		
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	577.959	316		
	Regulering af udskudt skat	49.964	-33		
	Regulering af tidl. års skat	-25	0		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>627.898</b>	<b>282</b>		
<b>4</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
	Kostpris 1. januar	27.500	0		
	Tilgang i årets løb	0	28		
	Kostpris 31. december	27.500	28		
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>27.500</b>	<b>28</b>		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Individualisterne ApS	Slagelse	50%	190.555	99.230
<b>5</b>	<b>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			361.557	256
	Heraf forud faktureret			-361.557	-256
	<b>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

## 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende er forrentet med 10,05% p.a.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet. Udlån til ledelsesmedlem og anpartshaver i regnskabsåret har udgjort TDKK 5 og er tilbagebetalt 27. december 2015.

7 Egenkapital	Virksomhedskapital 1.000 DKK	Reserver for opskrivninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	418	3.701	100	4.343
Udbetalt udbytte	0	0	0	-100	-100
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	31	0	0	31
Årets resultat	0	0	1.911	101	2.012
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>448</b>	<b>5.611</b>	<b>101</b>	<b>6.286</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år, realkreditgæld	5.142.865	4.675
Andel gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år, kreditinstitutter	0	0

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 10 Kontraktlige forpligtelser

Huslejeforpligtelserne omfatter følgende:

- 24 lejemål med 3 måneders opsigelse i alt DKK 420.425.

Selskabet har normale forpligtelser til opsigelsesvarsler for ansat personale.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

- Restløbetid 52 mdr. med en samlet ydelse på TDKK 106.



	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **11      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.396, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.756.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.580, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.756. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 5.580 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for engagement med Danske Leasing A/S er der afgivet ejendomsforbehold i biler med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 365.