

**SELU Virum ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Frederikberg Alle 18-20
1820 Fredriksberg C
CVR-nr. 35 67 28 69**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt

Fredriksberg, den 7/5 2017.



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	SELU Virum ApS c/o Herbo-Administration A/S Frederikberg Alle 18-20 1820 Fredriksberg C
CVR-nr.:	35 67 28 69
Direktion:	Lars Anders Lundquist Bjørn Erik Seifert Jan Peter Seifert Anna Julia Reuszner
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for SELU Virum ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er ledelsens opfattelse, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 3. maj 2017

Direktion:



Lars Anders Lundquist

Bjørn Erik Seifert



Jan Peter Seifert

Anne Julia Reuszner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SELU Virum ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som i har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FRS - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger i har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 3. maj 2017

ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og administrere fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsperioden været usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen har i regnskabsperioden været bedre end den forrige periode. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets aktiviteter består at investere i og administrere fast ejendom.

Årsrapporten for SELU Virum ApS for 1/1-31/12 16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt herudover at medtage fuldstændig egenkapitalforklaring.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat af årets resultat

SELU Virum ApS indgår i en sambeskatning.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, som udnytter et skattemæssigt underskud, betaler til administrationselskabet et beløb svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud.

Underskudsselskabet godtgøres for det udnyttede underskud med skatteværdien.

Skat af årets resultat

Årets skat består af beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (der afskrives ikke på grunde) 100 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

SELU Virum ApS indgår i en sambeskatning. Administrationselskabet betaler de sambeskattede selskabers totale skattetilsvær. Datterselskaberne betaler sin andel af den aktuelle skat til administrationselskabet.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er optaget til amortiseret kostpris, der svarer til restgælden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste	4.065.101	3.056
1 Afskrivninger	<u>-575.810</u>	<u>-745</u>
Driftsresultat	3.489.291	2.311
Finansielle omkostninger	<u>-2.065.754</u>	<u>-2.012</u>
Resultat før skat	1.423.537	299
2 Skat af årets resultat	<u>-439.856</u>	<u>-245</u>
Årets resultat	<u>983.681</u>	<u>54</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>983.681</u>	<u>54</u>
Disponeret i alt	<u>983.681</u>	<u>54</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>71.645.595</u>	<u>72.199</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>71.645.595</u>	<u>72.199</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavende fra salg	0	4
Andre tilgodehavender	8.576	36
Periodeafgrænsningsposter	45.681	53
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>154.687</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>208.944</u>	<u>93</u>
Likvide beholdninger	<u>1.607.942</u>	<u>765</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.816.886</u>	<u>858</u>
Aktiver i alt	<u>73.462.481</u>	<u>73.057</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver			
Note		2016 kr.	2015 tkr.
3	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	792.798	-191
	Egenkapital i alt	842.798	-141
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Realkreditinstitutter	43.500.000	47.273
	Gæld til associerede virksomheder	2.660.135	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.247.000	20.247
4	Langfristede gældsforpligtelser	66.407.135	67.520
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.232	233
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.689.664	1.250
	Anden gæld	4.322.652	4.195
		6.212.548	5.678
	Gældsforpligtelser i alt	72.619.683	73.198
	Passiver i alt	73.462.481	73.057
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		

Noter		2016	2015
		kr.	tkr.
1	Afskrivninger		
	Bygninger	<u>575.810</u>	<u>745</u>
		<u>575.810</u>	<u>745</u>
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	<u>439.856</u>	<u>245</u>
		<u>439.856</u>	<u>245</u>
3	Egenkapital		
	Virksomhedskapital:		
	Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	Overført resultat:		
	Saldo primo	-190.883	-245
	Årets resultat	<u>983.681</u>	<u>54</u>
	Saldo ultimo	<u>792.798</u>	<u>-191</u>
	Egenkapital ultimo	<u>842.798</u>	<u>-141</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Af den langfristede gæld forfalder kr. 43.500.000 efter 5 år.		
5	Sikkerhedsstillelser		
	Gæld til realkreditinstitut på kr. 43.500.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger.		
	Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 71.645.595		
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.		