

# **SELU VIRUM ApS**

Frederiksberg Alle 18-20  
1820 Frederiksberg C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/06/2016**

---

**Peter Seifert**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SELU VIRUM ApS  
Frederiksberg Alle 18-20  
1820 Frederiksberg C

CVR-nr: 35672869  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

HR REVISION - KENNETH BARRETT APS  
Kanalholmen 1  
2650 Hvidovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 28842562  
P-enhed: 1014874468

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for SELU Virum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2016

## Direktion

Lars Anders Lundquist

Jan Peter Seifert

Björn Erik Seifert

Anna Julia Reuszner

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SELU VIRUM ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SELU VIRUM 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Hvidovre, 30/05/2016

Kenneth Barrett  
registreret revisor, FSR - danske revisorer  
HR REVISION - KENNETH BARRETT APS  
CVR: 28842562

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i og administrere fast ejendom i Storkøbenhavn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoomsætning

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens §32 foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skattesats.

Årets resultat udløser ikke skat.



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger..... 100 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.056.300</b>	<b>1.757.030</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	-242.121
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-744.596	-372.044
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.311.704</b>	<b>1.142.865</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.012.479	-1.387.675
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>299.225</b>	<b>-244.810</b>
Skat af årets resultat .....	2	-245.298	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>53.927</b>	<b>-244.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		53.927	-244.810
<b>I alt</b> .....		<b>53.927</b>	<b>-244.810</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		72.198.731	71.250.670
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>72.198.731</b>	<b>71.250.670</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>72.198.731</b>	<b>71.250.670</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		4.601	0
Andre tilgodehavender .....		35.967	226.288
Periodeafgrænsningsposter .....		52.847	62.451
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>93.415</b>	<b>288.739</b>
Likvide beholdninger .....		765.202	30.464
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>858.617</b>	<b>319.203</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>73.057.348</b>	<b>71.569.873</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		-190.883	-244.810
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-140.883</b>	<b>-194.810</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.273.266	48.416.151
Gæld til associerede virksomheder .....		20.247.000	19.640.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>67.520.266</b>	<b>68.056.151</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		233.010	101.390
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.249.808	42.032
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.195.147	3.565.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.677.965</b>	<b>3.708.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>73.198.231</b>	<b>71.764.683</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>73.057.348</b>	<b>71.569.873</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	0	241221
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	900
	0	242121

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	213962	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	31336	0
	245298	0

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i SELU-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på kr. 47.273.266 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 72.198.731.

Udover det ovenstående er der ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## **5. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

SELU Virum Holding ApS, c/o Danders & More, Frederiksgade 17, 1265 København K.