

# Revi•Partner

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt

Frederiksberg, den 30/5 2018.

  
\_\_\_\_\_  
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  
Frederiksberg Alle 18-20  
1820 Frederiksberg 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

PS  
↙

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 7. maj 2018



Lars Anders Lundquist

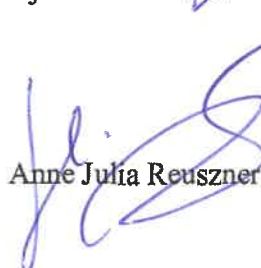
**Direktion:**



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 2017 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 revisorerets 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 7. maj 2018

**ReviPartner**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
**CVR-nr. 25 11 28 22**



Karsten Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr 4830



## **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 17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens §32.

### **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 rentekomkostninger.

### **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 administrationsselskabet 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. 13.200 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. Administrationsselskabet betaler de sambeskattede selskabers totale skattetilsvær. Datterselskaberne betaler sin andel af den aktuelle skat til administrationsselskabet.

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 2017

Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.033.731</b>	<b>4.065</b>
1 Afskrivninger	<u>-586.998</u>	<u>-576</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.446.733</b>	<b>3.489</b>
Finansielle omkostninger	<u>-2.024.314</u>	<u>-2.065</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.422.419</b>	<b>1.424</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-442.072</u>	<u>-440</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>980.347</b></u>	<u><b>984</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>980.347</u>	<u>984</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>980.347</b></u>	<u><b>984</b></u>



## Balance pr. 31. december 2017

<b>Aktiver</b>			
Note		2017	2016
		kr.	tkr.
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>72.177.382</u>	<u>71.646</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>72.177.382</u>	<u>71.646</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	36.076	8
	Periodeafgrænsningsposter	52.653	46
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>151.093</u>	<u>155</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>239.822</u>	<u>209</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.739.729</u>	<u>1.608</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.979.551</u>	<u>1.817</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>74.156.933</u>	<u>73.463</u>

## Balance pr. 31. december 2017

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	<u>1.773.145</u>	<u>793</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.823.145</u></b>	<b><u>843</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkreditinstitutter	43.500.000	43.500
Gæld til associerede virksomheder	2.660.135	2.660
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>20.247.000</u>	<u>20.247</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>66.407.135</u></b>	<b><u>66.407</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.413	200
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.131.736	1.690
Anden gæld	<u>3.738.504</u>	<u>4.323</u>
	<b><u>5.926.653</u></b>	<b><u>6.213</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>72.333.788</u></b>	<b><u>72.620</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.156.933</u></b>	<b><u>73.463</u></b>
<b>5 Sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		

<b>Noter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1</b>	<b>Afskrivninger</b>		
	Bygninger	<u>586.998</u>	<u>576</u>
		<b><u>586.998</u></b>	<b><u>576</u></b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	<u>442.072</u>	<u>440</u>
		<b><u>442.072</u></b>	<b><u>440</u></b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital:		
	Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	Overført resultat:		
	Saldo primo	792.798	-191
	Årets resultat	<u>980.347</u>	<u>984</u>
	Saldo ultimo	<u>1.773.145</u>	<u>793</u>
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.823.145</u></b>	<b><u>843</u></b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Af den langfristede gæld forfalder kr. 43.500.000 efter 5 år.		
<b>5</b>	<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitut på kr. 43.500.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger.		
	Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 72.177.382		
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.		