

# **SELU Virum ApS**

Frederiksberg Alle 18-20

1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 35672869

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2019

---

Jan Peter Seifert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**SELU Virum ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for SELU Virum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. maj 2019

### **Direktion**

Lars Anders Lundquist  
Direktør

Bjørn Erik Seifert  
Direktør

Jan Peter Seifert  
Direktør

Anna Julia Reuszner  
Suppleant

**SELU Virum ApS**

## **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 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 9. maj 2019

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

**SELU Virum ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	SELU Virum ApS c/o Herbo-Administration A/S Frederiksberg Alle 18-20 1820 Frederiksberg C
CVR-nr.	35672869
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Lars Anders Lundquist, Direktør Bjørn Erik Seifert, Direktør Jan Peter Seifert, Direktør Anna Julia Reuszner, Suppleant
<b>Revisor</b>	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge CVR-nr.: 25112822

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i og administrere fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 930.104, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 74.274.477, og en egenkapital på kr. 2.753.249.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SELU Virum ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 100 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der svarer til restgælden.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.980.192</b>	<b>4.033.731</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-588.316	-586.998
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.391.876</b>	<b>3.446.733</b>
Finansielle omkostninger	1	-2.033.500	-2.024.314
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.358.376</b>	<b>1.422.419</b>
Skat af årets resultat		-428.272	-442.072
<b>Årets resultat</b>		<b>930.104</b>	<b>980.347</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		930.104	980.347
<b>Resultatdisponering</b>		<b>930.104</b>	<b>980.347</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		71.720.876	72.177.382
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>71.720.876</b>	<b>72.177.382</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>71.720.876</b>	<b>72.177.382</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		283.960	0
Andre tilgodehavender		118.629	36.076
Periodeafgrænsningsposter		59.772	52.653
<b>Tilgodehavender</b>		<b>462.361</b>	<b>88.729</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.091.240</b>	<b>1.739.729</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.553.601</b>	<b>1.828.458</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.274.477</b>	<b>74.005.840</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	2.703.249	1.773.145
<b>Egenkapital</b>		<b>2.753.249</b>	<b>1.823.145</b>
Andre hensatte forpligtelser		666.106	667.210
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>666.106</b>	<b>667.210</b>
Gæld til kreditinstitutter		43.500.000	43.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.247.000	20.247.000
Gæld til associerede virksomheder		2.660.135	2.660.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>66.407.135</b>	<b>66.407.135</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.258	56.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		614.933	1.980.643
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.291.468	1.593.216
Deposita		1.496.328	1.478.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.447.987</b>	<b>5.108.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.855.122</b>	<b>71.515.485</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.274.477</b>	<b>74.005.840</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter SELU AB	1.417.290	1.417.290	
Andre finansielle omkostninger	616.210	607.024	
	<b>2.033.500</b>	<b>2.024.314</b>	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	50.000	
Saldo ultimo	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.773.145	792.798	
Årets tilgang	930.104	980.347	
Saldo ultimo	<b>2.703.249</b>	<b>1.773.145</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	43.500.000		43.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.247.000		20.247.000
Gæld til associerede virksomheder	2.660.135		2.660.135
	<b>66.407.135</b>		<b>66.407.135</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Gæld til realkreditinstitut på kr. 43.500.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 71.720.876.