

Revi•Partner

**SELU Bagsvaerd ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Frederiksberg Alle 18-20
1820 Frederiksberg C
CVR-nr. 36 08 65 56**

**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 Bagsvaerd ApS
c/o Herbo-Administration A/S
Frederiksberg Alle 18-20
1820 Fredriksberg C

CVR-nr.: 36 08 65 56

Direktion: Lars Anders Lundquist
Bjørn Erik Seifert
Jan Peter Seifert
Anna Julia Reuszner

Revision: ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
Stationsvej 10
4681 Herfølge

fs
x

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for SELU Bagsvaerd 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

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 Bagsvaerd ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Bagsvaerd 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 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 7. maj 2018

ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor
MNE-nr. 4830

Handwritten initials

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.

LS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets aktiviteter består at investere i og administrere fast ejendom.

Årsrapporten for SELU Bagsvaerd ApS for 1/1-31/12 2017 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 Bagsvaerd 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 Bagsvaerd ApS indgår i en sambeskatning. Administrationsselskabet betaler de sambeskattede selskabers totale skattetilsvær. Datterselskaberne betaler sin andel af den aktuelle skat til administrationsselskabet.

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.

2
98

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Bruttofortjeneste	1.899.117	1.430
1 Personaleomkostninger	-188.161	-188
2 Afskrivninger	<u>-325.394</u>	<u>-322</u>
Driftsresultat	1.385.562	920
Finansielle omkostninger	<u>-1.351.190</u>	<u>-1.239</u>
Resultat før skat	34.372	-319
3 Skat af årets resultat	<u>-105.792</u>	<u>-1</u>
Årets resultat	<u>-71.420</u>	<u>-320</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-71.420</u>	<u>-320</u>
Disponeret i alt	<u>-71.420</u>	<u>-320</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver		2017	2016
Note		kr.	tkr.
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>35.191.015</u>	<u>35.171</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.191.015</u>	<u>35.171</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg	0	61
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8.922.549	2.084
	Andre tilgodehavender	21.348	17
	Periodeafgrænsningsposter	<u>74.615</u>	<u>43</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.018.512</u>	<u>2.205</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.552.960</u>	<u>3.301</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.571.472</u>	<u>5.506</u>
	Aktiver i alt	<u>47.762.487</u>	<u>40.677</u>

Handwritten signature

Balance pr. 31. december 2017

Passiver			
Note		2017	2016
		kr.	tkr.
4	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-1.600.052	-1.529
	Egenkapital i alt	-1.550.052	-1.479
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.900.000	20.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.877.732	13.828
	Gæld til associerede virksomheder	1.535.288	1.535
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.313.020	35.563
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.772	110
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.543	773
	Anden gæld	2.356.044	2.818
	Periodeafgrænsningsposter	3.364.160	2.892
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.999.519	6.593
	Gældsforpligtelser i alt	49.312.539	42.156
	Passiver i alt	47.762.487	40.677
6	Sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		

fs
L

Noter

	2017 kr.	2016 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	185.758	186
Øvrige bidrag til social sikring	<u>2.403</u>	<u>2</u>
	<u>188.161</u>	<u>188</u>
 Antal beskæftigede i regnskabsperioden	 1	 1
2 Afskrivninger		
Bygninger	<u>325.394</u>	<u>322</u>
	<u>325.394</u>	<u>322</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>105.792</u>	<u>1</u>
	<u>105.792</u>	<u>1</u>
4 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	-1.528.632	-1.210
Årets resultat	<u>-71.420</u>	<u>-319</u>
Saldo ultimo	<u>-1.600.052</u>	<u>-1.529</u>
Egenkapital ultimo	<u>-1.550.052</u>	<u>-1.479</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af den langfristede gæld forfalder kr. 27.900.000 efter 5 år.		
6 Sikkerhedsstillelser		
Likvide beholdninger:		
Af de likvide beholdninger er kr. 2.906.003 indestående i Grundejernes Investeringsfond, jf boligreguleringslovens § 18 og 18b		
Gæld til realkreditinstitut, kr 27.900.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger.		
Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 35.191.015.		

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.

de
RS