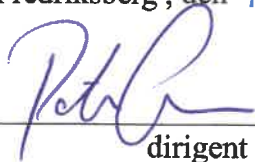


**SELU Bagsvaerd ApS  
c/o Herbo-Administration A/S  
Frederikberg Alle 18-20  
1820 Fredriksberg C  
CVR-nr. 36 08 65 56**

**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 Bagsvaerd ApS c/o Herbo-Administration A/S Frederikberg 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

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 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 Bagsvaerd ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Bagsvaerd 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 Bagsvaerd 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.

### **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 rentekomkostninger.

### **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. 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 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note	2016 kr.	9/4-14- 31/12-15 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.430.493</b>	<b>1.418</b>
1 Personaleomkostninger	-188.029	-226
2 Afskrivninger	<u>-321.941</u>	<u>-414</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>920.523</b>	<b>778</b>
Finansielle omkostninger	<u>-1.239.049</u>	<u>-2.232</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-318.526</b>	<b>-1.454</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-751</u>	<u>244</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-319.277</u></b>	<b><u>-1.210</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-319.277</u>	<u>-1.210</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-319.277</u></b>	<b><u>-1.210</u></b>



## Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	35.171.030	34.132
Andre investeringsaktiver	<u>2.806.187</u>	<u>2.453</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>37.977.217</b></u>	<u><b>36.585</b></u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende fra salg	60.885	77
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.084.454	2.076
Andre tilgodehavender	16.951	16
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.006</u>	<u>100</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>2.205.296</b></u>	<u><b>2.269</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>494.882</b></u>	<u><b>101</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.700.178</b></u>	<u><b>2.370</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>40.677.395</b></u>	<u><b>38.955</b></u>

## Balance pr. 31. december 2016

<b>Passiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	<u>-1.528.632</u>	<u>-1.210</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.478.632</u></b>	<b><u>-1.160</u></b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.200.000	22.388
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.827.732	12.828
	Gæld til associerede virksomheder	<u>1.535.288</u>	<u>0</u>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.563.020</u></b>	<b><u>35.216</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.129	169
	Gæld til tilknyttede virksomheder	772.752	0
	Anden gæld	2.818.370	2.134
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.891.756</u>	<u>2.596</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.593.007</u></b>	<b><u>4.899</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>42.156.027</u></b>	<b><u>40.115</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.677.395</u></b>	<b><u>38.955</u></b>
<b>6</b>	<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		

**Noter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	185.757	220
Øvrige bidrag til social sikring	<u>2.272</u>	<u>6</u>
	<b><u>188.029</u></b>	<b><u>226</u></b>
 Antal beskæftigede i regnskabsperioden	 <b>1</b>	 <b>1</b>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	<u>321.941</u>	<u>414</u>
	<b><u>321.941</u></b>	<b><u>414</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>751</u>	<u>244</u>
	<b><u>751</u></b>	<b><u>244</u></b>
<b>4 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	-1.209.355	0
Årets resultat	<u>-319.277</u>	<u>-1.210</u>
Saldo ultimo	<u>-1.528.632</u>	<u>-1.210</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>-1.478.632</u></b>	<b><u>-1.160</u></b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af den langfristede gæld forfalder kr. 20.200.000 efter 5 år.		
<b>6 Sikkerhedsstillelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut, kr 20.200.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger.		
Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 35.171.030.		
<b>7 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.		