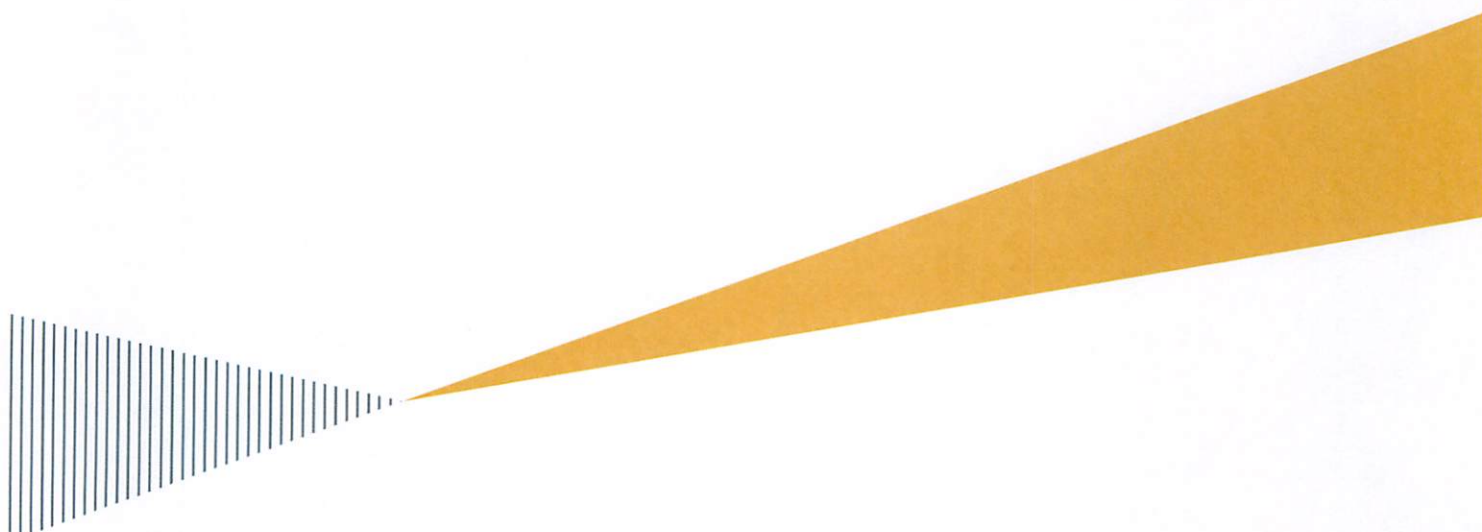


Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Langagervej 26, 7171 Uldum

CVR-nr. 37 83 24 48



Årsrapport 2016

(fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26/4 2017

Som dirigent:

Frank Andersen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Uldum, den 24. april 2017

Direktion:

Frank Roswalld Andersen
indehaver

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2016, som omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.


Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 24. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Arved Lyster Linde
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS
Adresse, postnr., by	Langagervej 26, 7171 Uldum
CVR-nr.	37 83 24 48
Stiftet	1. januar 2016
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2016
E-mail	frankroswalld@outlook.dk
Telefon	
Direktion	Frank Roswalld Andersen, Indehaver
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank Finanscenter Jylland Midt, Havneparken 3, 7100 Vejle



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af fast ejendom og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Herudover er selskabets formål at eje kapitalandele i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.405.739 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 5.599.522 kr.

Selskabet er stiftet med virkning fra januar 2016 og årsrapport for 2016 er således selskabets første. Selskabets åbningsbalance 1. januar 2016 er anført som sammenligningstal i balancen.

Vedrørende resultatet af kapitalandele henvises til særskilt regnskab for dette selskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Det kommende år forventes afsluttet med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016
	Bruttofortjeneste	745.329
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000
	Resultat før finansielle poster	845.329
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	886.449
	Finansielle omkostninger	-179.586
	Resultat før skat	1.552.192
2	Skat af årets resultat	-146.453
	Årets resultat	1.405.739
	Forslag til resultatdisponering	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	886.449
	Overført resultat	269.290
		1.405.739

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	Åbningsbalance pr. 1. januar 2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	11.400.000	11.300.000
		<u>11.400.000</u>	<u>11.300.000</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.241.449	0
		<u>1.241.449</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.641.449</u>	<u>11.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	0	345.104
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>345.104</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.641.449</u>	<u>11.645.104</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	Åbningsbalance pr. 1. januar 2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	886.449	0
	Overført resultat	3.963.073	3.693.783
	Foreslået udbytte	250.000	0
	Egenkapital i alt	5.599.522	4.193.783
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.243.827	1.155.234
	Hensatte forpligtelser i alt	1.243.827	1.155.234
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.769.869	5.472.500
		4.769.869	5.472.500
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	351.316	0
	Gæld til banker	505.068	642.393
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.104	45.104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	30.375
	Skyldig selskabsskat	57.860	0
	Anden gæld	53.883	105.715
		1.028.231	823.587
	Gældsforpligtelser i alt	5.798.100	6.296.087
	PASSIVER I ALT	12.641.449	11.645.104

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	0	3.693.783	0	4.193.783
Overført, jf. resultatdisponering	0	886.449	269.290	250.000	1.405.739
Egenkapital 31. december 2016	500.000	886.449	3.963.073	250.000	5.599.522

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2016
	Årets resultat	1.405.739
7	Reguleringer	-660.410
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	745.329
8	Ændring i driftskapital	-67.207
	Pengestrømme fra primær drift	678.122
	Renteudbetalinger m.v.	-179.586
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	498.536
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-355.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-355.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-351.315
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-351.315
	Årets pengestrøm	-207.779
	Likvider 1. januar	-297.289
	Likvider 31. december	-505.068

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstå-et på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfæl-de, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtel-sen.

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. Udskudte skatteaktiver ind-regnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amorti-seret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2016</u>
2 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.860
Årets regulering af udskudt skat	<u>88.593</u>
	<u>146.453</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>11.300.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>11.300.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets værdireguleringer	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>11.400.000</u>

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtjening, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 7 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør tkr. 11.400 pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med tkr. 780. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 860 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgange	355.000
Kostpris 31. december 2016	355.000
Årets resultat 1/7-31/12-2016	886.449
Værdireguleringer 31. december 2016	886.449
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.241.449

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.121 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.400 t.kr.

Virksomheden har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

kr.	2016
7 Reguleringer	
Værdiregulering investeringsejendom	-100.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-886.449
Finansielle omkostninger	179.586
Skat af årets resultat	57.860
Udskudt skat	88.593
	-660.410
8 Ændring i driftskapital	
Ændring i leverandørgæld m.v.	-67.207
	-67.207