

Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Langagervej 26, 7171 Uldum

CVR-nr. 37 83 24 48

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

Dirigent:

.....
Frank Roswalld Andersen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Uldum, den 1. marts 2019
Direktion:

.....
Frank Roswalld Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 1. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413



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
E-mail	frankroswalld@outlook.dk
Direktion	Frank Roswalld Andersen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Nykredit Private Banking Elite Domkirkepladsen 1, 8000 Århus C

Ledelsesberetning

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 2018 udviser et overskud på 1.606.105 kr. mod et overskud på 1.495.034 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 7.830.661 kr.

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.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	846.473	839.438
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	100.000
	Resultat før finansielle poster	1.046.473	939.438
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.000.996	961.230
	Finansielle indtægter	6.314	1.166
	Finansielle omkostninger	-167.355	-251.525
	Resultat før skat	1.886.428	1.650.309
2	Skat af årets resultat	-280.323	-155.275
	Årets resultat	1.606.105	1.495.034
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	500.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	120.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	100.000	211.230
	Overført resultat	1.006.105	663.804
		1.606.105	1.495.034

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	11.700.000	11.500.000
		<u>11.700.000</u>	<u>11.500.000</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.553.675	1.452.679
		<u>1.553.675</u>	<u>1.452.679</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.253.675</u>	<u>12.952.679</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	17.301	5.542
		<u>17.301</u>	<u>5.542</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	229.319	210.781
		<u>229.319</u>	<u>210.781</u>
	Likvide beholdninger	<u>347.703</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>594.323</u>	<u>216.323</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.847.998</u></u>	<u><u>13.169.002</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.197.679	1.097.679
	Overført resultat	5.632.982	4.626.877
	Foreslået udbytte	500.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>7.830.661</u>	<u>6.724.556</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.528.549	1.332.420
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.528.549</u>	<u>1.332.420</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.831.314	4.477.600
		<u>3.831.314</u>	<u>4.477.600</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	529.825	360.400
	Gæld til banker	0	204.318
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.002	15.001
	Anden gæld	112.647	54.707
		<u>657.474</u>	<u>634.426</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.488.788</u>	<u>5.112.026</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>13.847.998</u></u>	<u><u>13.169.002</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	886.449	3.963.073	250.000	5.599.522
Overført via resultatdisponering	0	211.230	783.804	500.000	1.495.034
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-120.000	0	-120.000
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	1.097.679	4.626.877	500.000	6.724.556
Overført via resultatdisponering	0	100.000	1.006.105	500.000	1.606.105
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2018	500.000	1.197.679	5.632.982	500.000	7.830.661

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning 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 administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionskostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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 underskud, 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 generalforsamling (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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, 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 forpligtelsen.

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 indregnes 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 amortiseret 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	84.194	66.682
Årets regulering af udskudt skat	196.129	88.593
	<u>280.323</u>	<u>155.275</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	11.300.000
Kostpris 31. december 2018	11.300.000
Opskrivninger 1. januar 2018	200.000
Årets værdireguleringer	200.000
Opskrivninger 31. december 2018	400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>11.700.000</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 %.

Ejendommen er en butiksejendom beliggende på Balle Torv 1, Silkeborg.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.700 t.kr. pr. 31/12 2018. 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 747 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 937 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018	355.000
Kostpris 31. december 2018	355.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.097.679
Modtaget udbytte	-900.000
Årets resultat	1.000.996
Værdireguleringer 31. december 2018	1.198.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.553.675

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.712 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.361 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.700 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Roswalld Andersen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137873281279

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-01 09:41:40Z

NEM ID 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-03-01 10:02:48Z

NEM ID 

Frank Roswalld Andersen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Selsbjerg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137873281279

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-01 11:53:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KB51H-J1M3I-5X43B-5SH3W-G3FX5-AQHDE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>