



# Selandia Erhvervsudlejning ApS

Bygaden 28A  
3550 Slangerup

CVR-nr. 12 57 98 45

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2019

---

Gerner Jensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Selandia Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 12. december 2019

### Direktion

Gerner Egon Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Selandia Erhvervsudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Selandia Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hørsholm, den 12. december 2019

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Selandia Erhvervsudlejning ApS  
Bygaden 28A  
3550 Slangerup

CVR-nr.: 12 57 98 45

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 15. november 1988

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Gerner Egon Jensen, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selandia Erhvervsudlejning ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:



## Anvendt regnskabspraksis

		Restværdi
Øvrige bygninger	40	år 56 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.666</b>	<b>84.311</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.356	-20.356
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>108.310</b>	<b>63.955</b>
Finansielle indtægter	1	222	0
Finansielle omkostninger	2	-48.337	-49.575
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.195</b>	<b>14.380</b>
Skat af årets resultat	3	-17.710	-7.847
<b>Årets resultat</b>		<b>42.485</b>	<b>6.533</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		42.485	6.533
		<b>42.485</b>	<b>6.533</b>

**Balance 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.605.591</u>	<u>1.625.947</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.605.591</b></u>	<u><b>1.625.947</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.605.591</b></u>	<u><b>1.625.947</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>74.460</b></u>	<u><b>33.653</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>74.460</b></u>	<u><b>33.653</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.680.051</b></u></u>	<u><u><b>1.659.600</b></u></u>

**Balance 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>245.877</u>	<u>203.391</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>370.877</u></b>	<b><u>328.391</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.477
Anden gæld		17.710	7.848
Deposita		<u>49.006</u>	<u>49.006</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>66.716</u></b>	<b><u>68.331</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	18.958	44.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.200	11.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		936.699	925.693
Anden gæld		<u>275.601</u>	<u>281.615</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.242.458</u></b>	<b><u>1.262.878</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.309.174</u></b>	<b><u>1.331.209</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.680.051</u></u></b>	<b><u><u>1.659.600</u></u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	222	0
	<u>222</u>	<u>0</u>
	<u><b>222</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.487	35.882
Andre finansielle omkostninger	12.850	13.693
	<u>48.337</u>	<u>49.575</u>
	<u><b>48.337</b></u>	<u><b>49.575</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	17.710	7.848
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1
	<u>17.710</u>	<u>7.847</u>
	<u><b>17.710</b></u>	<u><b>7.847</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2018	1.841.116
Kostpris 30. september 2019	1.841.116
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	215.169
Årets afskrivninger	20.356
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	235.525
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>1.605.591</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	203.392	328.392
Årets resultat	0	42.485	42.485
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>245.877</b>	<b>370.877</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	55.552	0	11.110	0
Anden gæld	7.848	17.710	7.848	0
Deposita	49.006	49.006	0	0
	<b>112.406</b>	<b>66.716</b>	<b>18.958</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Selandia Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på i alt t.kr. 20. den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 1.606.



# 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.”

## Gerner Egon Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-290496302706

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-12-13 09:53:32Z

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

På vegne af: Verum Cura

Serienummer: CVR:39886871-RID:19242619

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-12-13 10:07:48Z

NEM ID 

## Gerner Egon Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-290496302706

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-12-13 10:32:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SQ155-047HV-23W6V-DUJHP-KUVQA-WMBLU

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 tidsstemplet 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](mailto: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>