



## Selta Aalborg A/S

Nørresøvej 5, 8800 Viborg  
CVR-nr. 19208648

## Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.02.2020

---

**Niels Jørgen Rahbek Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Selta Aalborg A/S

Nørresøvej 5

8800 Viborg

CVR-nr.: 19208648

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Bestyrelse

Nicholas Primsø Christensen, formand

Niels Jørgen Rahbek Christensen

Alexander Primsø Christensen

## Direktion

Niels Jørgen Rahbek Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Selta Aalborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26.02.2020

## Direktion

**Niels Jørgen Rahbek Christensen**

## Bestyrelse

**Nicholas Primsø Christensen**  
formand

**Niels Jørgen Rahbek Christensen**

**Alexander Primsø Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Selta Aalborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Selta Aalborg A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 26.02.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i administration og udlejning af ejendom samt at eje værdipapirer.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 187 t.kr. mod et overskud på 1.227 t.kr. sidste år. Ændringen i årets resultat kan primært henføres til nedskrivning på selskabets ejendom. Ses der bort fra denne nedskrivning, udgør årets resultat et overskud på 1.169 t.kr., hvilket anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>305.273</b>	<b>(44.033)</b>
Personaleomkostninger	1	(395.432)	(530.133)
Af- og nedskrivninger		(28.000)	(112.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(118.159)</b>	<b>(686.166)</b>
Andre finansielle indtægter		1.397.242	2.102.556
Andre finansielle omkostninger		(8.507)	(79.758)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.270.576</b>	<b>1.336.632</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(981.444)	196.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>289.132</b>	<b>1.532.632</b>
Skat af årets resultat	2	(101.907)	(305.651)
<b>Årets resultat</b>		<b>187.225</b>	<b>1.226.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		(812.775)	226.981
<b>Resultatdisponering</b>		<b>187.225</b>	<b>1.226.981</b>

# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		12.500.000	13.471.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	238.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>12.500.000</b>	<b>13.709.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.500.000</b>	<b>13.709.000</b>
Andre tilgodehavender		99.091	30.866
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.091</b>	<b>30.866</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.394.361	15.192.545
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>17.394.361</b>	<b>15.192.545</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.650.706</b>	<b>10.761.450</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.144.158</b>	<b>25.984.861</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.644.158</b>	<b>39.693.861</b>



**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		27.796.141	28.608.916
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>37.796.141</b>	<b>38.608.916</b>
Udskudt skat		275.000	459.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>275.000</b>	<b>459.800</b>
Bankgæld		9.516	1.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.000	85.630
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		72.808	650
Skyldig selskabsskat		306.541	233.674
Anden gæld		104.152	303.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>573.017</b>	<b>625.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>573.017</b>	<b>625.145</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.644.158</b>	<b>39.693.861</b>
Eventualforpligtelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	28.608.916	1.000.000	38.608.916
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(812.775)	1.000.000	187.225
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>27.796.141</b>	<b>1.000.000</b>	<b>37.796.141</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Gager og lønninger	422.918	458.728
Pensioner	(40.000)	58.150
Andre omkostninger til social sikring	12.514	13.255
	<b>395.432</b>	<b>530.133</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	286.707	257.483
Ændring af udskudt skat	(184.800)	43.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.668
	<b>101.907</b>	<b>305.651</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.386.398	560.000
Tilgange	10.444	0
Afgange	0	(560.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.396.842</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(322.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	322.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	84.602	0
Årets dagsværdireguleringer	(981.444)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(896.842)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.500.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i Viborg. Ejendommens samlede areal udgør 1.436 m<sup>2</sup> fordelt på 4 etager. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 7,0% pr. 30.09.2019 mod 7,0% pr. 30.09.2018. En stigning/fald i dette på 0,5%-point vil medføre en ændring af ejendommens værdi på henholdsvis 765 t.k.r / 1.040 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det forudsættes, at lejemål, der pr. 30.09.2019 står tomme, kan udlejes til indregnede lejebeløb.
- Det forudsættes, at øvrige omkostninger, der er forbundet med driften af ejendommen, vil være på niveau med tidligere.

#### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende et enkelt lejemål, der pr. 30.09.2019 beløber sig til 37.526 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.