



## Selta Aalborg A/S

Myremalmsvej 94  
3060 Espergærde  
CVR-nr. 19208648

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2024

---

**Niels Jørgen Rahbek Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Selta Aalborg A/S  
Myremalmsvej 94  
3060 Espergærde

CVR-nr.: 19208648  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Nicholas Primsø Christensen, formand  
Niels Jørgen Rahbek Christensen  
Alexander Primsø Christensen

## Direktion

Niels Jørgen Rahbek Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 26.04.2024

## Direktion

**Niels Jørgen Rahbek Christensen**  
direktør

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26.04.2024

## **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.

## 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>33.145</b>	<b>18.661</b>
Personaleomkostninger	1	(732.221)	(732.916)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(699.076)</b>	<b>(714.255)</b>
Andre finansielle indtægter		2.041.551	401.021
Andre finansielle omkostninger		(34.744)	(3.939.009)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.307.731</b>	<b>(4.252.243)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.328)	(7.328)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.300.403</b>	<b>(4.259.571)</b>
Skat af årets resultat	2	(305.201)	895.167
<b>Årets resultat</b>		<b>995.202</b>	<b>(3.364.404)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Overført resultat		873.202	(3.482.204)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>995.202</b>	<b>(3.364.404)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		12.500.000	12.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>12.500.000</b>	<b>12.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.999.999	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>2.999.999</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.499.999</b>	<b>12.500.000</b>
Udskudt skat		448.000	669.000
Andre tilgodehavender		51.145	100.981
Tilgodehavende skat		0	86.495
<b>Tilgodehavender</b>		<b>499.145</b>	<b>856.476</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.516.082	16.129.600
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.516.082</b>	<b>16.129.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.256.934</b>	<b>5.340.269</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.272.161</b>	<b>22.326.345</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.772.160</b>	<b>34.826.345</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		26.382.327	25.509.125
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>35.504.327</b>	<b>34.626.925</b>
Bankgæld		5.425	2.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.250	65.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		319	0
Skyldig skat		12.836	0
Anden gæld		178.003	131.476
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>267.833</b>	<b>199.420</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>267.833</b>	<b>199.420</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.772.160</b>	<b>34.826.345</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	25.509.125	117.800	34.626.925
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(117.800)	(117.800)
Årets resultat	0	873.202	122.000	995.202
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>26.382.327</b>	<b>122.000</b>	<b>35.504.327</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	723.088	723.238
Andre omkostninger til social sikring	9.133	9.678
	<b>732.221</b>	<b>732.916</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	64.840	0
Ændring af udskudt skat	221.000	(936.000)
Regulering vedrørende tidligere år	19.361	40.833
	<b>305.201</b>	<b>(895.167)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.419.267
Tilgange	7.328
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.426.595</b>
Dagsværdireguleringer primo	(919.267)
Årets dagsværdireguleringer	(7.328)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(926.595)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsjendom 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. 31.12.2023 mod 7,0% pr. 31.12.2022. En stigning/fald i dette på 0,5%-point vil medføre en ændring af ejendommens værdi på henholdsvis et fald på 822 t.kr. og en stigning på 948 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. 31.12.2023 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 Finansielle aktiver

	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Tilgange	2.999.999
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.999.999</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.999.999</b>

#### 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Aktier kr.</b>	<b>Obligationer kr.</b>	<b>Investerings- beviser kr.</b>	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	14.238.009	2.315.472	1.962.601	12.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.559.331	(77.751)	165.925	0

#### 6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>83.572</b>	<b>197.747</b>

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende et enkelt lejemål, der pr. 31.12.2023 beløber sig til 8.216 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

### **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**

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

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

**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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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