



Selta Aalborg A/S

Nørresøvej 5
8800 Viborg
CVR-nr. 19208648

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.06.2023

Niels Jørgen Rahbek Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Selta Aalborg A/S

Nørresøvej 5

8800 Viborg

CVR-nr.: 19208648

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20.06.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 20.06.2023

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		18.661	(84.108)
Personaleomkostninger	1	(732.916)	(739.895)
Driftsresultat		(714.255)	(824.003)
Andre finansielle indtægter		401.021	1.989.004
Andre finansielle omkostninger		(3.939.009)	(20.030)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(4.252.243)	1.144.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.328)	(5.662)
Resultat før skat		(4.259.571)	1.139.309
Skat af årets resultat	2	895.167	(267.683)
Årets resultat		(3.364.404)	871.626
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(3.482.204)	757.226
Resultatdisponering		(3.364.404)	871.626

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		12.500.000	12.500.000
Materielle aktiver	3	12.500.000	12.500.000
Anlægsaktiver		12.500.000	12.500.000
Udskudt skat		669.000	0
Andre tilgodehavender		100.981	73.983
Tilgodehavende skat		86.495	0
Tilgodehavender		856.476	73.983
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.129.600	21.022.288
Værdipapirer og kapitalandele		16.129.600	21.022.288
Likvide beholdninger		5.340.269	5.318.375
Omsætningsaktiver		22.326.345	26.414.646
Aktiver		34.826.345	38.914.646

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		9.000.000	9.000.000
Overført overskud eller underskud		25.509.125	28.991.329
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		34.626.925	38.105.729
Udskudt skat		0	267.000
Hensatte forpligtelser		0	267.000
Bankgæld		2.944	2.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.000	74.786
Skyldig skat		0	279.460
Anden gæld		131.476	185.301
Kortfristede gældsforpligtelser		199.420	541.917
Gældsforpligtelser		199.420	541.917
Passiver		34.826.345	38.914.646
Dagsværdioplysninger	4		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.000.000	28.991.329	114.400	38.105.729
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	(3.482.204)	117.800	(3.364.404)
Egenkapital ultimo	9.000.000	25.509.125	117.800	34.626.925

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	723.238	730.729
Andre omkostninger til social sikring	9.678	9.166
	732.916	739.895
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	251.935
Ændring af udskudt skat	(936.000)	(2.000)
Regulering vedrørende tidligere år	40.833	17.748
	(895.167)	267.683

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.411.939
Tilgange	7.328
Kostpris ultimo	13.419.267
Dagsværdireguleringer primo	(911.939)
Årets dagsværdireguleringer	(7.328)
Dagsværdireguleringer ultimo	(919.267)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.500.000

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i Viborg. Ejendommens samlede areal udgør 1.436 m² 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. 31.12.2022 mod 7,0% pr. 31.12.2021. En stigning/fald i dette på 0,5%-point vil medføre en ændring af ejendommens værdi på henholdsvis et fald på 888 t.kr. og en stigning på 1025 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. 31.12.2022 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 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	16.129.600
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(4.195.571)

5 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	197.747	69.207

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende et enkelt lejemål, der pr. 31.12.2022 beløber sig til 15.543 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

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 ejendommens 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.

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 nominal værdi.