



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern

Egevej 18
3400 Hillerød
CVR-nummer: 29387109

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7 / 11 2019

Lars Bern
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 7YTV0-NXGG0-7YMIJX-74JZ3-GA5YZ-A40NE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegnning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15. oktober 2019

Direktion

Lars Bern

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern

Vi har opstillet årsregnskabet for Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 15. oktober 2019

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577

Peter Henriksen
Registreret revisor
mne12193



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern Egevej 18 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 29 38 71 09 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni (14. regnskabsår)
Direktion	Lars Bern
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme samt udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Selsvang Invest ApS, c/o Lars Bern for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsudgifter

Omkostninger vedr. ejendommene omfatter ejendomsskat, el, vand varme og vedligeholde..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	293.481	213.721
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>293.481</u>	<u>213.721</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	675.000
DRIFTSRESULTAT	<u>293.481</u>	<u>888.721</u>
Andre finansielle indtægter	14.798	588
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.990	7.607
Andre finansielle omkostninger	-72.593	-52.513
RESULTAT FØR SKAT	<u>243.676</u>	<u>844.403</u>
Skat af årets resultat	-25.024	-42.335
ÅRETS RESULTAT	<u><u>218.652</u></u>	<u><u>802.068</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>218.652</u>	<u>802.068</u>
DISPONERET I ALT	<u><u>218.652</u></u>	<u><u>802.068</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
 AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	2.175.000	3.975.000
Materielle anlægsaktiver	<u>2.175.000</u>	<u>3.975.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.175.000</u>	<u>3.975.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	362.338	141.617
Periodeafgrænsningsposter	4.355	6.409
Tilgodehavender	<u>366.693</u>	<u>148.026</u>
Likvide beholdninger	<u>46.524</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>413.217</u>	<u>148.026</u>
AKTIVER.....	<u><u>2.588.217</u></u>	<u><u>4.123.026</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	742.500	742.500
Overført resultat	459.628	240.976
1 EGENKAPITAL.....	1.202.128	983.476
Hensættelse til udskudt skat.....	22.457	5.067
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	22.457	5.067
Prioritetsgæld	1.207.174	2.803.287
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.207.174	2.803.287
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	82.154	80.826
Kreditinstitutter.....	0	137.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.463	18.925
Selskabsskat.....	7.634	37.268
Anden gæld	55.207	56.801
Kortfristede gældsforpligtelser.....	156.458	331.196
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.363.632	3.134.483
PASSIVER.....	2.588.217	4.123.026
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Egenkapital

Virksomhedskapital	742.500	0	742.500
Overført resultat	240.976	218.652	459.628
	<u>983.476</u>	<u>218.652</u>	<u>1.202.128</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Lars Bern Holding ApS og Lokalbolig Halsnæs ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen Hillerødvej 2 A er tinglyst følgende pantrettigheder:

Handelsbanken, ejerpantebrev kr. 1.399.000

Handelsbanken, ejerpantebrev kr. 900.000

Ejendommen indgår i årsrapporten med en værdi på kr. 2.175.000.

Der er endvidere stillet garanti gennem Handelsbanken for Totalkredit kr. 760.000.

Indehaver af moderselskabet Lars Grevenlund Bern har, overfor Handelsbanken, afgivet selvskyldnerkaution.

Ejerpantebrevene i Handelsbanken ligger tillige til sikkerhed for alt mellemværende i de øvrige koncernselskaber, Lars Bern Holding ApS og Lokalbolig Halsnæs ApS.

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.”

Lars Gravenslund Bern

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-393047123336

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-11-25 13:08:51Z

NEM ID 

Peter Henriksen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:1141640004551

IP: 130.185.xxx.xxx

2019-11-25 13:11:48Z

NEM ID 

Lars Gravenslund Bern

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-393047123336

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-11-25 13:14:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7YTV0-NXGG0-7YMX-74JZ3-GA5YZ-A40NE

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>. 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>