



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

# Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Selsvang Invest ApS**  
**c/o Lars Bern**  
Egevej 18  
3400 Hillerød  
CVR-nummer: 29387109

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. november 2018

---

Lars Bern  
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: QE63O-Y1B55-3FYBK-H8QUZ-KVAFH-E3LTA



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 revisors 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. november 2018

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  
(13. 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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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 erhvervsjendomme 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 acontoskatter.



## 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 nettorealiseringsværdi.

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 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE .....	213.721	168.670
Resultat af ordinær drift før dagværdi reguleringer .....	213.721	168.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	675.000	0
DRIFTSRESULTAT .....	888.721	168.670
Andre finansielle indtægter .....	588	966
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	7.607	7.527
Andre finansielle omkostninger .....	-52.513	-67.020
RESULTAT FØR SKAT .....	844.403	110.143
Skat af årets resultat .....	-42.335	-23.056
ÅRETS RESULTAT .....	802.068	87.087
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	802.068	87.087
DISPONERET I ALT .....	802.068	87.087

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	3.975.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver .....	3.975.000	3.300.000
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.975.000</b>	<b>3.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	141.617	190.590
Periodeafgrænsningsposter .....	6.409	6.311
Tilgodehavender .....	148.026	196.901
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>148.026</b>	<b>196.901</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.123.026</b>	<b>3.496.901</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	742.500	742.500
Overført resultat .....	240.976	-561.091
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>983.476</b>	<b>181.409</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5.067	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>5.067</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	2.803.287	2.890.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.803.287</b>	<b>2.890.779</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	80.826	79.521
Kreditinstitutter.....	137.376	191.972
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.925	39.063
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	37.107
Selskabsskat.....	37.268	23.056
Anden gæld .....	56.801	53.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>331.196</b>	<b>424.713</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.134.483</b>	<b>3.315.492</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>4.123.026</b>	<b>3.496.901</b>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

### 1 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.

### 2 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.

I ejendommen Stationsvej 1 b er tinglyst følgende pantrettigheder:

Totalkredit AVS, realkreditpantebrev kr. 1.520.000.

Handelsbanken, ejerpantebrev kr. 350.000.

Ejendommen indgår i årsrapporten med en værdi på kr. 1.800.000.

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

2018-11-29 12:02:05Z

NEM ID 

## Peter Henriksen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:1141640004551

IP: 130.185.xxx.xxx

2018-11-29 12:14:19Z

NEM ID 

## Lars Gravenslund Bern

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-393047123336

IP: 193.104.xxx.xxx

2018-11-29 12:16:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QE63O-Y1B55-3FYBK-H8QUJZ-KVAFH-E3LTA

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>