



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**SELU VIRUM HOLDING ApS
Anker Heegaards Gade 2,1,
1572 København V**

**Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023**

(CVR-nr. 30 53 59 60)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2024

Jan Peter Seifert
Dirigent

Kundenr.: 3535

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 10
Balance pr. 31. december 2023	side 11 - 12
Noter	side 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

SELU VIRUM HOLDING ApS
Anker Heegaards Gade 2,1,
1572 København V

CVR-nr.: 30 53 59 60
Stiftet: 10. maj 2014
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Peter Seifert, direktør
Bjørn Erik Seifert, direktør
Lars Anders Lundquist, direktør
Anna Julia Reuszner, suppleant

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for SELU VIRUM HOLDING ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. juni 2024

Direktion:

Jan Peter Seifert, direktør

Bjørn Erik Seifert, direktør

Lars Anders Lundquist, direktør

Anna Julia Reuszner, suppleant

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SELU VIRUM HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU VIRUM HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerens etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Køge, den 11. juni 2024

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Karsten Christensen

mne4830

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at være holdingselskab for selskaber, der investerer i og administrerer fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SELU VIRUM HOLDING ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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, som 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder indtægter fra kapitalandele, samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der ikke er associeret virksomhed, indregnes og måles til dagsværdi.

I resultatopgørelsen medtages modersvirksomhedens andel af tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat efter skat. Ændringer i tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder behandles efter "samtidigheidsprincippet".

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden er forpligtet til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	-10.001	-8.750	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	796.131	-1.059.281	
Finansielle omkostninger	<u>-659</u>	<u>-940</u>	2
Resultat før skat	785.471	-1.068.971	
Skat af årets resultat	<u>2.332</u>	<u>2.112</u>	3
Årets resultat	<u>787.803</u>	<u>-1.066.859</u>	
Resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	796.132	-1.059.281	
Overført til næste år	<u>-8.329</u>	<u>-7.578</u>	
I alt	<u>787.803</u>	<u>-1.066.859</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>4.928.324</u>	<u>4.132.193</u>	
I alt	<u>4.928.324</u>	<u>4.132.193</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>4.928.324</u>	<u>4.132.193</u>	
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger	<u>47.599</u>	<u>47.599</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>47.599</u>	<u>47.599</u>	
Aktiver i alt	<u><u>4.975.923</u></u>	<u><u>4.179.792</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.878.325	4.082.193	
Overført resultat	-30.697	-22.368	
	<u>4.897.628</u>	<u>4.109.825</u>	
Egenkapital i alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8.750	
Gæld til tilknyttede virksomheder	68.295	61.217	
	<u>78.295</u>	<u>69.967</u>	
I alt			
	<u>78.295</u>	<u>69.967</u>	
Gældsforpligtelser i alt			
	<u>78.295</u>	<u>69.967</u>	
Passiver i alt			
	<u>4.975.923</u>	<u>4.179.792</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			4

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	659	586
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>354</u>
I alt	<u>659</u>	<u>940</u>
Note 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-2.332</u>	<u>-2.112</u>
I alt	<u>-2.332</u>	<u>-2.112</u>

Note 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet SELU ApS, CVR-nr. 35 66 54 04.

Detta dokument är signerat av nedanstående parter, som med deras underskrift har bekräftat dokumentets innehåll samt alla datum i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Peter Seifert

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Jan Peter Seifert
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:31:59
Signerat med BankID (SE)



Jan Peter Seifert

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Jan Peter Seifert
Dirigent
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:31:59
Signerat med BankID (SE)



Lars Anders Lundquist

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Lars A Lundquist
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:57:30
Signerat med BankID (SE)



Björn Erik Seifert

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
ERIK SEIFERT
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:13:57
Signerat med BankID (SE)



Karsten Christensen

Namnet som returnerades av danska MitID var:
Karsten Gert Christensen
Revisor
ID: 97f95406-812a-4b2d-bc7f-44a4f8fe35d5
Tidspunkt för underskrift: 19-06-2024 kl.: 07:43:30
Signerat med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b664edguUqx251871980