



**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](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

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

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

(CVR-nr. 35 66 54 04)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2024

---

Jan Peter Seifert  
Dirigent

Kundenr.: 3534

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 11
Balance pr. 31. december 2023	side 12 - 13
Noter	side 14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SELU ApS  
Anker Heegaards Gade 2, 1.  
1572 København V

CVR-nr.: 35 66 54 04  
Stiftet: 27. februar 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

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 11. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jan Peter Seifert, direktør

\_\_\_\_\_  
Bjørn Erik Seifert, direktør

\_\_\_\_\_  
Lars Anders Lundquist, direktør

\_\_\_\_\_  
Anna Julia Reuszner, suppleant

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SELU ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SELU ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 investere i og administrere 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 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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under a'contoskatteordningen 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i virksomheder 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 og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessum og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under gældsforpligtelser og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 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.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>80.799</b>	<b>72.608</b>	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.125.323	77.858	
Andre finansielle indtægter	107.482	105.472	2
Finansielle omkostninger	<u>-119.075</u>	<u>-137.736</u>	3
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.194.529</b>	<b>118.202</b>	
Skat af årets resultat	<u>-16.170</u>	<u>-16.293</u>	4
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.178.359</u></b>	<b><u>101.909</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.151.394	-850.371	
Overført til næste år	<u>26.965</u>	<u>952.280</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.178.359</u></b>	<b><u>101.909</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>5.527.706</u>	<u>4.376.313</u>	
<b>I alt</b>	<u>5.527.706</u>	<u>4.376.313</u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.527.706</u>	<u>4.376.313</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.404.430	10.849.216	
Tilgodehavende selskabsskat	<u>297.973</u>	<u>300.819</u>	
<b>I alt</b>	<u>11.702.403</u>	<u>11.150.035</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>336.499</u>	<u>97.135</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.038.902</u>	<u>11.247.170</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u>17.566.608</u>	<u>15.623.483</u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.427.707	4.276.313	
Overført resultat	<u>-2.212.315</u>	<u>-2.239.279</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.265.392</u></b>	<b><u>2.087.034</u></b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	<u>2.128.639</u>	<u>2.102.569</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>2.128.639</u></b>	<b><u>2.102.569</u></b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.761	44.791	
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.952.062	10.337.664	
Anden gæld	0	1.051.425	
Skyldig selskabsskat	<u>159.754</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>12.172.577</u></b>	<b><u>11.433.880</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.172.577</u></b>	<b><u>11.433.880</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.566.608</u></b>	<b><u>15.623.483</u></b>	

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	29.064	26.341
Andre finansielle indtægter	<u>78.418</u>	<u>79.131</u>
<b>I alt</b>	<b><u>107.482</u></b>	<b><u>105.472</u></b>
<b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	105.869	94.588
Andre finansielle omkostninger	<u>13.206</u>	<u>43.148</u>
<b>I alt</b>	<b><u>119.075</u></b>	<b><u>137.736</u></b>
<b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>16.170</u>	<u>16.293</u>
<b>I alt</b>	<b><u>16.170</u></b>	<b><u>16.293</u></b>

### **Note 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke stillet kaution- eller garantiforpligtelser for dattervirksomhedens banklån.

#### **Hæftelse ved sambeskatning**

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

Der henvises til selskabets balance hvor koncernens samlede selskabsskat fremgår.

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.: 17:29:40  
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.: 17:29:40  
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.: 09:53:25  
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.: 17:19:04  
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.: 07:40:17  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 54f4a8sRRXU251872005