



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 ApS
Anker Heegaards Gade 2,1.
1572 København V

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

(CVR-nr. 35 67 28 69)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2024

Jan Peter Seifert
Dirigent

Kundenr.: 3533

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

CVR-nr.: 35 67 28 69
Stiftet: 7. april 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 Virum 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 V, 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 Virum ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SELU Virum 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 sammenligningstillene 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 Virum 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til ejendommens drift

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og modernisering lejligheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	90-95 %
Modernisering lejligheder	20 år	85-90 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede 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	4.083.108	1.455.132	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-730.752</u>	<u>-681.530</u>	2
Driftsresultat	3.352.356	773.602	
Andre finansielle indtægter	101.049	100.394	3
Finansielle omkostninger	<u>-2.213.798</u>	<u>-2.027.096</u>	4
Resultat før skat	1.239.607	-1.153.100	
Skat af årets resultat	<u>-443.476</u>	<u>93.819</u>	5
Årets resultat	<u>796.131</u>	<u>-1.059.281</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>796.131</u>	<u>-1.059.281</u>	
I alt	<u>796.131</u>	<u>-1.059.281</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	71.097.133	71.827.885	
Modernisering lejligheder	2.487.685	1.491.423	
I alt	<u>73.584.818</u>	<u>73.319.308</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>73.584.818</u>	<u>73.319.308</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	65.360	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.850.694	10.106.724	
Andre tilgodehavender	50.099	58.753	
I alt	<u>9.900.803</u>	<u>10.231.117</u>	
Likvide beholdninger	<u>764.120</u>	<u>522.427</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.664.923</u>	<u>10.753.544</u>	
Aktiver i alt	<u><u>84.249.741</u></u>	<u><u>84.072.852</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	4.878.324	4.082.193	
Egenkapital i alt	<u>4.928.324</u>	<u>4.132.193</u>	
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	316.448	593.507	
I alt	<u>316.448</u>	<u>593.507</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	47.076.203	50.096.394	
Anden gæld	1.864.527	1.744.920	
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.225.580	25.328.050	
I alt	<u>75.166.310</u>	<u>77.169.364</u>	6
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.512.382	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	322.528	914.915	
Anden gæld	2.003.749	1.221.873	
Periodeafgrænsningsposter	0	41.000	
I alt	<u>3.838.659</u>	<u>2.177.788</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>79.004.969</u>	<u>79.347.152</u>	
Passiver i alt	<u><u>84.249.741</u></u>	<u><u>84.072.852</u></u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>730.752</u>	<u>681.530</u>
I alt	<u>730.752</u>	<u>681.530</u>
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	<u>101.049</u>	<u>100.394</u>
I alt	<u>101.049</u>	<u>100.394</u>
Note 4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	<u>1.472.943</u>	<u>1.460.456</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>740.855</u>	<u>566.640</u>
I alt	<u>2.213.798</u>	<u>2.027.096</u>
Note 5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>443.476</u>	<u>-93.819</u>
I alt	<u>443.476</u>	<u>-93.819</u>
Note 6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 40.104.423,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
Note 7 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.		
Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er i ejendommen tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 48.588.585, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 73.584.518.		

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.: 17:33:15
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.: 17:33:15
Signerat med BankID (SE)



Lars Anders Lundquist

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Lars A Lundquist
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 23-06-2024 kl.: 08:08:12
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.: 17:12:35
Signerat med BankID (SE)



Karsten Christensen

Namnet som returnerades av danska MitID var:
Karsten Gert Christensen
Revisor
ID: 7b5e67e7-d145-4bb7-baf2-9d0695595a65
Tidspunkt för underskrift: 24-06-2024 kl.: 07:48:40
Signerat med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 759347STJgv251871901

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.