



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

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

(CVR-nr. 35 89 34 66)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2024

---

Jan Peter Seifert  
Dirigent

Kundenr.: 3536

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	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 Bagsvaerd Holding ApS  
Anker Heegaards Gade 2,1.  
1572 København V

CVR-nr.: 35 89 34 66  
Stiftet: 5. september 2014  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jan Peter Seifert, direktør  
Bjørn Erik Seifert, direktør  
Lars Anders Lundquist, direktør  
Anna Julie 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 Bagsvaerd 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, den 11. juni 2024

Direktion:

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Anna Julie Reuszner, suppleant

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i SELU Bagsvaerd Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Bagsvaerd 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 revisoreres 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 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 Bagsvaerd 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 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

#### 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 i 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 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 og kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. 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 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.

## 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 gældsmetode 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.

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.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>-10.001</b>	<b>-8.750</b>	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-173.597	343.786	
Andre finansielle indtægter	23	2	
Finansielle omkostninger	-487	-481	2
	<u>-184.062</u>	<u>334.557</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>-184.062</b>	<b>334.557</b>	
Skat af årets resultat	2.288	2.024	3
	<u>2.288</u>	<u>2.024</u>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-181.774</b>	<b>336.581</b>	
	<u><u>-181.774</u></u>	<u><u>336.581</u></u>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	-181.774	336.581	
	<u>-181.774</u>	<u>336.581</u>	
<b>I alt</b>	<b>-181.774</b>	<b>336.581</b>	
	<u><u>-181.774</u></u>	<u><u>336.581</u></u>	

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.551	2.241	
<b>I alt</b>	<u>4.551</u>	<u>2.241</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.551</u>	<u>2.241</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>4.551</u></u>	<u><u>2.241</u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	<u>-1.457.156</u>	<u>-1.275.382</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-1.407.156</b></u>	<u><b>-1.225.382</b></u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	<u>1.340.844</u>	<u>1.167.247</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.340.844</b></u>	<u><b>1.167.247</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	0	75	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8.750	
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>60.863</u>	<u>51.551</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>70.863</b></u>	<u><b>60.376</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>70.863</b></u>	<u><b>60.376</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>4.551</b></u></u>	<u><u><b>2.241</b></u></u>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			4

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	562	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-75</u>	<u>481</u>
<b>I alt</b>	<b><u>487</u></b>	<b><u>481</u></b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-2.288</u>	<u>-2.024</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-2.288</u></b>	<b><u>-2.024</u></b>

### Note 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Hensatte forpligtelser

Underbalance i tilknyttet virksomhed.

#### Hæftelse ved sambeskatning

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

Der henvises til selskabets balance hvor koncernens samlede selskabsskat fremgår.

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.: 17:30:50  
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.: 17:30:50  
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.: 09:55:24  
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.: 17:15:54  
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.: 07:41:53  
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: 70a489xujSx251871991