

# **SELU Bagsvaerd ApS**

Anker Heegaards Gade 2, 1.

1572 København V

CVR-nr. 36086556

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2023

---

Jan Peter Seifert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**SELU Bagsvaerd ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for SELU Bagsvaerd ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 2. april 2023

### **Direktion**

Bjørn Erik Seifert  
Direktør

Jan Peter Seifert  
Direktør

Lars Anders Lundquist  
Direktør

Anne Julia Reuszner  
Suppleant

**SELU Bagsvaerd ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

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

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Bagsvaerd ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Herfølge, den 2. april 2023

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen

Registreret revisor

mne4830

**SELU Bagsvaerd ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	SELU Bagsvaerd ApS c/o Herbo-Administration A/S Anker Heegaards Gade 2, 1. 1572 København V
CVR-nr.	36086556
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Bjørn Erik Seifert Jan Peter Seifert Lars Anders Lundquist Anne Julia Reuszner
<b>Revisor</b>	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge
CVR-nr.	25112822

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere og administrere fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 343.786, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 56.880.002, og en egenkapital på kr. -1.167.247.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SELU Bagsvaerd ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%
Modernisering lejligheder	20 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger	100 år
Modernisering lejligheder	20 år



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.387.027</b>	<b>2.074.827</b>
Personaleomkostninger		-198.257	-214.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-436.885	-426.373
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.751.885</b>	<b>1.434.284</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		143.061	143.450
Finansielle omkostninger		-1.329.776	-1.326.661
<b>Resultat før skat</b>		<b>565.170</b>	<b>251.073</b>
Skat af årets resultat		-221.384	-148.647
<b>Årets resultat</b>		<b>343.786</b>	<b>102.426</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		343.786	102.426
		<b>343.786</b>	<b>102.426</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		34.098.433	34.429.453
Modernisering lejligheder		1.842.856	1.948.721
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.941.289</b>	<b>36.378.174</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.941.289</b>	<b>36.378.174</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		14.162.321	14.240.645
Andre tilgodehavender		4.579.196	4.237.433
Periodeafgrænsningsposter		52.131	50.630
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.793.648</b>	<b>18.528.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.145.065</b>	<b>1.319.023</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.938.713</b>	<b>19.847.731</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.880.002</b>	<b>56.225.905</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.217.247	-1.561.033
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.167.247</b>	<b>-1.511.033</b>
Andre hensatte forpligtelser		201.429	201.429
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>201.429</b>	<b>201.429</b>
Gæld til kreditinstitutter		48.704.238	48.727.776
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>48.704.238</b>	<b>48.727.776</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		656.895	617.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.800.403	2.771.951
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		781.556	861.098
Periodeafgrænsningsposter		4.902.728	4.557.204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.141.582</b>	<b>8.807.733</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.845.820</b>	<b>57.535.509</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.880.002</b>	<b>56.225.905</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-1.561.033	-1.511.033
Årets resultat	0	343.786	343.786
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.217.247</b>	<b>-1.167.247</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	194.844	210.839
Andre omkostninger til social sikring	3.413	3.331
	<b>198.257</b>	<b>214.170</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	33.921.000	0	33.921.000
SELU AB	13.928.355	0	13.928.355
Deposita	854.883	0	854.883
	<b>48.704.238</b>	<b>0</b>	<b>48.704.238</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for SELU ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Tilgodehavender:

Den tilgodehavende beholdning kr. 4.579.196 er indestående i Grundejernes Investeringsfond jf. boligreguleringsloven § 18 og § 18b.

Gæld til realkreditinstitut, kr. 33.921.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pantsikrede aktiver udgør kr. 34.098.433.