



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 Borup ApS
Anker Heegaards Gade 2, 1
1572 København V**

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

(CVR-nr. 36 91 67 45)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2024

Jan Peter Seifert
Dirigent

Kundenr.: 3531

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 Borup ApS
Anker Heegaards Gade 2, 1
1572 København V

CVR-nr.: 36 91 67 45
Stiftet: 1. juni 2015
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 Borup 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 Borup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Borup 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 revisorerets 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 investere i og administrere fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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 Borup 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 af ejendomme og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger ejendommens drift

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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/investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 %

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.965.243	2.092.799	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-339.571</u>	<u>-339.571</u>	2
Driftsresultat	1.625.672	1.753.228	
Andre finansielle indtægter	80.188	65.325	3
Finansielle omkostninger	<u>-1.405.336</u>	<u>-1.405.562</u>	4
Resultat før skat	300.524	412.991	
Skat af årets resultat	<u>-136.576</u>	<u>-173.712</u>	5
Årets resultat	<u>163.948</u>	<u>239.279</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>163.948</u>	<u>239.279</u>	
I alt	<u>163.948</u>	<u>239.279</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	<u>34.005.518</u>	<u>34.345.089</u>	
I alt	<u>34.005.518</u>	<u>34.345.089</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>34.005.518</u>	<u>34.345.089</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.274.827	6.676.689	
Andre tilgodehavender	20.461	447	
Periodeafgrænsningsposter	<u>36.496</u>	<u>33.864</u>	
I alt	<u>8.331.784</u>	<u>6.711.000</u>	
Likvide beholdninger	<u>217.596</u>	<u>1.722.774</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.549.380</u>	<u>8.433.774</u>	
Aktiver i alt	<u><u>42.554.898</u></u>	<u><u>42.778.863</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	-703.654	-867.602	
Egenkapital i alt	-653.654	-817.602	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	22.100.000	22.100.000	
Anden gæld	864.420	815.382	
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.000.000	18.000.000	
I alt	40.964.420	40.915.382	6
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.965	723.113	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.514.296	1.364.017	
Anden gæld	647.871	593.953	
I alt	2.244.132	2.681.083	
Gældsforpligtelser i alt	43.208.552	43.596.465	
Passiver i alt	42.554.898	42.778.863	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	339.571	339.571
I alt	339.571	339.571
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	80.188	65.225
Andre finansielle indtægter	0	100
I alt	80.188	65.325
Note 4 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	1.273.703	1.272.109
Andre finansielle omkostninger	131.633	133.453
I alt	1.405.336	1.405.562
Note 5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	136.576	173.712
I alt	136.576	173.712

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser til kreditforening forfalder kr. 19.123.204,- 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.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

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. 22.100.000, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 34.005.518,-.

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.

Lars Anders Lundquist

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Lars A Lundquist
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 23-06-2024 kl.: 08:11:57
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.: 17:09:28
Signerat med BankID (SE)



Jan Peter Seifert

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:
Jan Peter Seifert
Direktør
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:35:20
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.: 17:35:20
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.: 07:51:54
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: ee0f62smxyj251871740