

Selma 2010 Holding ApS

Ahlmanns Alle 36, 2900 Hellerup

CVR-nr. 38 65 66 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023.

Per Ulrik Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Selma 2010 Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. juli 2023

Direktion

Per Ulrik Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Selma 2010 Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Selma 2010 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

København, den 4. juli 2023

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Selskabsoplysninger

Selskabet	Selma 2010 Holding ApS Ahlmanns Alle 36 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 38 65 66 86
	Stiftet: 9. maj 2017
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	Per Ulrik Andersen
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	Per Ulrik Andersen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med at erhverve, udleje og udvikle fast ejendom samt at drive dermed forbunden virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.154.300 kr. mod 379.044 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	269.087	807.867
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.660.180	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-273.978</u>	<u>-328.904</u>
Resultat før skat	2.655.289	478.963
3 Skat af årets resultat	<u>-500.989</u>	<u>-99.919</u>
Årets resultat	<u>2.154.300</u>	<u>379.044</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.154.300</u>	<u>379.044</u>
Disponeret i alt	<u>2.154.300</u>	<u>379.044</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>10.100.000</u>	<u>7.439.820</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.100.000</u>	<u>7.439.820</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.100.000</u>	<u>7.439.820</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	191.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>3.759</u>
Tilgodehavender i alt	<u>191.000</u>	<u>3.759</u>
Likvide beholdninger	<u>20.220</u>	<u>127.238</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>211.220</u>	<u>130.997</u>
Aktiver i alt	<u>10.311.220</u>	<u>7.570.817</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.533.344	379.044
Egenkapital i alt	2.583.344	429.044
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	560.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	560.000	0
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.998.782	4.987.870
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.998.782	4.987.870
Kortfristet del af langfristet gæld	18.517	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.200	27.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.084.277	1.933.445
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	100.958
Anden gæld	39.600	39.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.169.094	2.153.903
Gældsforpligtelser i alt	7.167.876	7.141.773
Passiver i alt	10.311.220	7.570.817

1 Likviditetsberedskab

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	379.044	379.044
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	379.044	429.044
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.154.300	2.154.300
	50.000	2.533.344	2.583.344

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Likviditetsberedskab		
Ledelsen er opmærksom på, at selskabets likviditet er stram.		
Selskabet har i regnskabsåret været støttet finansielt af ejerkredsen. Ejerkredsen vil fremover ligeledes støtte op med den fornødne likviditet til at gennemføre driften. Ledelsen finder det herefter forsvarlig at videreføre selskabet.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	82.645	126.767
Andre finansielle omkostninger	<u>191.333</u>	<u>202.137</u>
	<u>273.978</u>	<u>328.904</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	100.958
Årets regulering af udskudt skat	560.000	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-59.011</u>	<u>-1.039</u>
	<u>500.989</u>	<u>99.919</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	7.439.820	10.258.280
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.818.460</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.439.820</u>	<u>7.439.820</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.660.180</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>2.660.180</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>10.100.000</u>	<u>7.439.820</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,5%

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.017.299	5.027.870
Heraf forfalder inden for 1 år	-18.517	-40.000
	<u>4.998.782</u>	<u>4.987.870</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.999 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.440 t.kr.

Selskabet har andre hæftelser på i alt 82 t.kr. til sikkerhed for selskabets ejerforeninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Per Ulrik Andersen Holding ApS, CVR-nr. 30240529, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selma 2010 Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Selma 2010 Holding ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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