

# Selma 2010 Holding ApS

Margrethevej 12, 2900 Hellerup

CVR-nr. 38 65 66 86

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2020.

---

Per Ulrik Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. august 2020

**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 2019 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 12. august 2020

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Selma 2010 Holding ApS Margrethevej 12 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 38 65 66 86
	Stiftet: 9. maj 2017
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Per Ulrik Andersen
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Modervirksomhed</b>	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**

Årets ordinære resultat efter skat udgør -103.680 kr. mod -188.175 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele egenkapitalen og de deraf skærpede krav til selskabets ledelse. Det forventes at egenkapitalen vil blive reableret ved positiv fremadrettede indtjening.

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>239.664</b>	<b>121.988</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-343.956	-310.163
<b>Resultat før skat</b>	<b>-104.292</b>	<b>-188.175</b>
Skat af årets resultat	612	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-103.680</b>	<b>-188.175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-103.680	-188.175
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-103.680</b>	<b>-188.175</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>10.258.280</u>	<u>7.439.820</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.258.280</u>	<u>7.439.820</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.258.280</u></b>	<b><u>7.439.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>30.500</u>	<u>18.644</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>30.500</u></b>	<b><u>18.644</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.288.780</u></b>	<b><u>7.458.464</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-380.351	-276.670
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-330.351</b>	<b>-226.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.922.765	5.110.588
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.922.765	5.110.588
Kortfristet del af langfristet gæld	72.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.586.866	2.445.540
Anden gæld	0	51.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.696.366	2.574.546
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.619.131</b>	<b>7.685.134</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.288.780</b>	<b>7.458.464</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt hele egenkapitalen og de deraf skærpede krav til selskabets ledelse. Det forventes at egenkapitalen vil blive retableret ved positiv fremadrettede indtjening.		
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.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	156.938	69.540
Andre finansielle omkostninger	<u>187.018</u>	<u>240.623</u>
	<b><u>343.956</u></b>	<b><u>310.163</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	7.458.280	3.418.960
Tilgang i årets løb	<u>2.800.000</u>	<u>4.020.860</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>10.258.280</u></b>	<b><u>7.439.820</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>10.258.280</u></b>	<b><u>7.439.820</u></b>
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.		
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-276.671	-88.495
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-103.680</u>	<u>-188.175</u>
	<u><b>-380.351</b></u>	<u><b>-276.670</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.994.765	5.150.588
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.000</u>	<u>-40.000</u>
	<u><b>6.922.765</b></u>	<u><b>5.110.588</b></u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.995 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.240 t.kr.

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

## 8. 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 smalede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT 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, omkostninger vedrørende investeringejendom samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sambeskattede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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”.

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 er skatten af alle 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.

### 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.

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