



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SELLEBERG EJENDOMSELSKAB APS
PRINSESSE ALEXANDRINES ALLE 20 1., 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2024

Lars Christian Ohnemus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Selleberg Ejendomsselskab ApS Prinsesse Alexandrines Alle 20 1. 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 38 99 92 73
	Stiftet: 26. september 2017
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Christian Ohnemus Gabiella Feri In Ohnemus
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Selleberg Ejendomsselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. juni 2024

Direktion:

Lars Christian Ohnemus

Gabriella Feri In Ohnemus

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Selleberg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Selleberg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Faaborg, den 6. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ricki Nevad Søgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50605

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er driften af landbrugsejendommen Selleberg, samt udlejning af udlejningsejendomme. Selskabets primære fokus er på at investere i historiske ejendomme på Fyn, renovere dem og gennem dette efterfølgende at sikre en høj udlejningsprocent.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.357.645	1.458.084
Personaleomkostninger.....	1	-316.831	-640.944
Af- og nedskrivninger.....		-271.323	-280.808
DRIFTSRESULTAT		769.491	536.332
Andre finansielle indtægter.....		8	4
Andre finansielle omkostninger.....		-659.213	-480.094
RESULTAT FØR SKAT		110.286	56.242
Skat af årets resultat.....	2	-25.004	-8.718
ÅRETS RESULTAT		85.282	47.524
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets henlæggelse til reserve.....		-29.053	-29.052
Overført resultat.....		114.335	76.576
I ALT		85.282	47.524

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		8.957	10.977
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	8.957	10.977
Grunde og bygninger.....		21.018.864	20.880.968
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.230	36.843
Investeringsjendomme.....		25.283.274	18.086.420
Materielle anlægsaktiver.....	4	46.315.368	39.004.231
ANLÆGSAKTIVER.....		46.324.325	39.015.208
Råvarer og hjælpematerialer.....		37.500	36.792
Varebeholdninger.....		37.500	36.792
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	2.500
Andre tilgodehavender.....		80.820	16.012
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.000
Periodeafgrænsningsposter.....		103.989	78.322
Tilgodehavender.....		184.809	98.834
Likvide beholdninger.....		115.563	170.790
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		337.872	306.416
AKTIVER.....		46.662.197	39.321.624

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		2.663.188	2.721.294
Overført resultat.....		2.359.189	2.215.801
EGENKAPITAL.....		6.022.377	5.937.095
Hensættelse til udskudt skat.....		574.973	549.969
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		574.973	549.969
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.879.496	15.879.727
Anden gæld.....		400.000	400.000
Deposita.....		719.478	447.087
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	22.998.974	16.726.814
Gæld til realkreditinstitutter.....		704.277	544.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.721	45.452
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.325.945	4.059.878
Anden gæld.....		11.972.930	11.457.705
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.065.873	16.107.746
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.064.847	32.834.560
PASSIVER.....		46.662.197	39.321.624
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	2.692.241	2.244.854	5.937.095
Forslag til resultatdisponering.....		-29.053	114.335	85.282
Egenkapital 31. december 2023.....	1.000.000	2.663.188	2.359.189	6.022.377

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	4	
Løn og gager	284.419	614.212	
Andre omkostninger til social sikring.....	32.412	26.732	
	316.831	640.944	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	25.004	8.718	
	25.004	8.718	
Immaterielle anlægsaktiver			3
kr.		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023.....		20.200	
Kostpris 31. december 2023.....		20.200	
Afskrivninger 1. januar 2023.....		9.223	
Årets afskrivninger		2.020	
Afskrivninger 31. december 2023.....		11.243	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		8.957	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme
Kostpris 1. januar 2023.....	18.154.327	242.361	18.351.063
Tilgang	282.274	16.200	8.137.351
Afgang.....	0	0	-871.471
Kostpris 31. december 2023.....	18.436.601	258.561	25.616.943
Opskrivninger 1. januar 2023.....	3.563.331	0	0
Opskrivninger 31. december 2023.....	3.563.331	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	836.690	205.518	264.643
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	-16.086
Årets afskrivninger	144.378	39.813	85.112
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	981.068	245.331	333.669
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	21.018.864	13.230	25.283.274
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	17.604.521		

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.583.773	704.277	19.568.774	16.424.438	
Anden gæld.....	400.000	0	0	400.000	
Deposita.....	719.478	0	0	447.087	
	23.703.251	704.277	19.568.774	17.271.525	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.093 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.737 TDKK.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.854 TDKK, er der givet pant i investeringsejendomme, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.566 TDKK.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.737 TDKK. Heraf er ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK i selskabets besiddelse.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Selleberg Ejendomsselskab ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15 - 100 år	0 - 50 %
Investeringsejendomme.....	30 - 100 år	0 - 60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 - 5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.