



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. maj 2022

---

Lars Christian Ohnemus

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lars Christian Ohnemus Gabiella Feri In Ohnemus
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 10. maj 2022

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 2021 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 10. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>773.163</b>	<b>579.251</b>
Personaleomkostninger.....	1	-348.923	-274.681
Af- og nedskrivninger.....		-416.648	-309.755
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.592</b>	<b>-5.185</b>
Andre finansielle indtægter.....		3	0
Andre finansielle omkostninger.....		-345.412	-334.144
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-337.817</b>	<b>-339.329</b>
Skat af årets resultat.....	2	85.457	44.753
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-252.360</b>	<b>-294.576</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets henlæggelse til reserve.....		-29.052	-29.052
Overført resultat.....		-223.308	-265.524
<b>I ALT</b> .....		<b>-252.360</b>	<b>-294.576</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		12.997	15.017
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.997</b>	<b>15.017</b>
Grunde og bygninger.....		20.093.630	19.794.994
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		104.130	91.973
Investeringsjendomme.....		16.478.023	13.698.910
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>36.675.783</b>	<b>33.585.877</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.688.780</b>	<b>33.600.894</b>
Andre tilgodehavender.....		4.390	44.431
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	3.000
Periodeafgrænsningsposter.....		81.339	64.109
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>87.729</b>	<b>111.540</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>102.767</b>	<b>59.253</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>190.496</b>	<b>170.793</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.879.276</b>	<b>33.771.687</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		2.721.294	2.750.346
Overført resultat.....		2.168.277	2.391.585
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.889.571</b>	<b>6.141.931</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		541.251	626.708
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>541.251</b>	<b>626.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.237.857	15.733.320
Anden gæld.....		400.000	400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>15.637.857</b>	<b>16.133.320</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		498.191	517.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.660	92.917
Anden gæld.....		14.266.746	10.259.403
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.810.597</b>	<b>10.869.728</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.448.454</b>	<b>27.003.048</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.879.276</b>	<b>33.771.687</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	2.750.346	2.391.585	6.141.931
Forslag til resultatdisponering.....		-29.052	-223.308	-252.360
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.721.294</b>	<b>2.168.277</b>	<b>5.889.571</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	1	
Løn og gager.....	1.012.746	208.200	
Andre omkostninger til social sikring.....	23.769	1.892	
Andre personaleomkostninger.....	101.994	64.589	
Aktiverede lønomkostninger.....	-789.586	0	
	<b>348.923</b>	<b>274.681</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-85.457	-44.753	
	<b>-85.457</b>	<b>-44.753</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....		20.200	
Kostpris 31. december 2021.....		20.200	
Afskrivninger 1. januar 2021.....		5.183	
Årets afskrivninger.....		2.020	
Afskrivninger 31. december 2021.....		7.203	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>12.997</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsgenomme
Kostpris 1. januar 2021.....	16.703.227	176.000	13.771.754
Tilgang.....	524.440	81.361	2.898.733
Afgang.....	0	-15.000	0
Kostpris 31. december 2021.....	<b>17.227.667</b>	<b>242.361</b>	<b>16.670.487</b>
Opskrivninger 1. januar 2021.....	3.563.331	0	0
Opskrivninger 31. december 2021.....	<b>3.563.331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	471.564	84.027	72.844
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-15.000	0
Årets afskrivninger.....	225.804	69.204	119.620
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>697.368</b>	<b>138.231</b>	<b>192.464</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>20.093.630</b>	<b>104.130</b>	<b>16.478.023</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	16.604.793		

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021			31/12 2020	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.736.048	498.191	13.321.082	16.250.728	
Anden gæld.....	400.000	0	0	400.000	
	<b>16.136.048</b>	<b>498.191</b>	<b>13.321.082</b>	<b>16.650.728</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.328 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.094 TDKK.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.662 TDKK, er der givet pant i investeringsejendomme, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.344 TDKK.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.094 TDKK. Heraf er ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK i selskabets besiddelse.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Selleberg Ejendomsselskab ApS for 2021 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 realiserbar.

### 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

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 salgsmomkostninger 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 - 50 år	0 - 50 %
Investeringsejendomme.....	15 - 50 år	20 - 50 %
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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.