



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2023

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.....	13-15

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. marts 2023

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 2022 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 24. marts 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.514.475	773.163
Personaleomkostninger.....	1	-697.335	-348.923
Af- og nedskrivninger.....		-280.808	-416.648
DRIFTSRESULTAT		536.332	7.592
Andre finansielle indtægter.....		4	3
Andre finansielle omkostninger.....		-480.094	-345.412
RESULTAT FØR SKAT.....		56.242	-337.817
Skat af årets resultat.....	2	-8.718	85.457
ÅRETS RESULTAT		47.524	-252.360
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets henlæggelse til reserve.....		-29.052	-29.052
Overført resultat.....		76.576	-223.308
I ALT.....		47.524	-252.360

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		10.977	12.997
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	10.977	12.997
Grunde og bygninger.....		20.880.968	20.093.630
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.843	104.130
Investeringsjendomme.....		18.086.420	16.478.023
Materielle anlægsaktiver.....	4	39.004.231	36.675.783
ANLÆGSAKTIVER.....		39.015.208	36.688.780
Råvarer og hjælpematerialer.....		36.792	0
Varebeholdninger.....		36.792	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.500	0
Andre tilgodehavender.....		16.012	4.390
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter.....		78.322	81.339
Tilgodehavender.....		98.834	87.729
Likvide beholdninger.....		170.790	102.767
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		306.416	190.496
AKTIVER.....		39.321.624	36.879.276

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....		2.692.242	2.721.294
Overført resultat.....		2.244.853	2.168.277
EGENKAPITAL.....		5.937.095	5.889.571
Hensættelse til udskudt skat.....		549.969	541.251
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		549.969	541.251
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.879.727	15.237.857
Anden gæld.....		400.000	400.000
Deposita.....		447.087	456.822
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.726.814	16.094.679
Gæld til realkreditinstitutter.....		544.711	498.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.452	45.660
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.059.878	3.982.248
Anden gæld.....		11.457.705	9.827.676
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.107.746	14.353.775
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.834.560	30.448.454
PASSIVER.....		39.321.624	36.879.276
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.000.000	2.721.294	2.168.277	5.889.571
Forslag til resultatdisponering.....		-29.052	76.576	47.524
Egenkapital 31. december 2022.....	1.000.000	2.692.242	2.244.853	5.937.095

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	5	
Løn og gager.....	614.212	223.160	
Andre omkostninger til social sikring.....	26.732	23.769	
Andre personaleomkostninger.....	56.391	101.994	
	697.335	348.923	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	8.718	-85.457	
	8.718	-85.457	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2022.....		20.200	
Kostpris 31. december 2022.....		20.200	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		7.203	
Årets afskrivninger.....		2.020	
Afskrivninger 31. december 2022.....		9.223	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		10.977	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsgenomme
Kostpris 1. januar 2022.....	17.227.667	242.361	16.670.487
Tilgang.....	926.660	0	1.680.576
Kostpris 31. december 2022.....	18.154.327	242.361	18.351.063
Opskrivninger 1. januar 2022.....	3.563.331	0	0
Opskrivninger 31. december 2022.....	3.563.331	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	697.368	138.231	192.464
Årets afskrivninger.....	139.322	67.287	72.179
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	836.690	205.518	264.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	20.880.968	36.843	18.086.420
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....			48.096
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	17.429.378		

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.424.438	544.711	14.063.920	15.736.048	
Anden gæld.....	400.000	0	0	400.000	
Deposita.....	447.087	0	0	456.822	
	17.271.525	544.711	14.063.920	16.592.870	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.342 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.881 TDKK.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.367 TDKK, er der givet pant i investeringsejendomme, vis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 18.086 TDKK.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvis egenskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.881 TDKK. Heraf er ejerpantebreve på i alt 6.200 TDKK i selskabets besiddelse.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Selleberg Ejendomsselskab ApS for 2022 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris 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 salgpris.

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.

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 acontoskatte.

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 nominel værdi.