



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**SELU Kastanie ApS  
Anker Heegaards Gade 2,1.  
1572 København V**

**Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023**

(CVR-nr. 39 06 69 71)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2024

---

Jan Peter Seifert  
Dirigent

Kundenr.: 3558

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 10
Balance pr. 31. december 2023	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SELU Kastanie ApS  
Anker Heegaards Gade 2,1.  
1572 København V

CVR-nr.: 39 06 69 71  
Stiftet: 25. oktober 2017  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jan Peter Seifert, direktør  
Bjørn Erik Seifert, direktør  
Lars Anders Lundquist, direktør  
Anna Julia Reuszner, suppleant

### Revisor

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for SELU Kastanie ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jan Peter Seifert, direktør

\_\_\_\_\_  
Bjørn Erik Seifert, direktør

\_\_\_\_\_  
Lars Anders Lundquist, direktør

\_\_\_\_\_  
Anna Julia Reuszner, suppleant

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i SELU Kastanie ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SELU Kastanie ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 11. juni 2024  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Karsten Christensen  
mne4830  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at investere i og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SELU Kastanie ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

#### Omkostninger til ejendommens drift

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	90-95 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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 samt for betalte a'contoskatter.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>1.337.196</b>	<b>2.040.130</b>	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-274.161</u>	<u>-274.161</u>	2
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.063.035</b>	<b>1.765.969</b>	
Andre finansielle indtægter	64.461	44.462	3
Finansielle omkostninger	<u>-835.517</u>	<u>-852.902</u>	4
<b>Resultat før skat</b>	<b>291.979</b>	<b>957.529</b>	
Skat af årets resultat	<u>71.611</u>	<u>-374.616</u>	5
<b>Årets resultat</b>	<b><u>363.590</u></b>	<b><u>582.913</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>363.590</u>	<u>582.913</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>363.590</u></b>	<b><u>582.913</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	<u>29.204.697</u>	<u>29.478.858</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>29.204.697</b></u>	<u><b>29.478.858</b></u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>29.204.697</b></u>	<u><b>29.478.858</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.371.906	4.500.559	
Andre tilgodehavender	11.474	302.159	
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.415</u>	<u>50.140</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>5.396.795</b></u>	<u><b>4.852.858</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>3.448.723</b></u>	<u><b>3.542.809</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>8.845.518</b></u>	<u><b>8.395.667</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>38.050.215</b></u></u>	<u><u><b>37.874.525</b></u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	<u>580.079</u>	<u>216.488</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>630.079</u></b>	<b><u>266.488</u></b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.210.769</u>	<u>1.034.220</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.210.769</u></b>	<b><u>1.034.220</u></b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.783.229	15.704.811	
Deposita	<u>1.032.399</u>	<u>1.066.846</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>16.815.628</u></b>	<b><u>16.771.657</u></b>	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder	185.162	179.502	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	286.848	739.943	
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.830.281	18.807.562	
Anden gæld	<u>91.448</u>	<u>75.153</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>19.393.739</u></b>	<b><u>19.802.160</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.209.367</u></b>	<b><u>36.573.817</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.050.215</u></b>	<b><u>37.874.525</u></b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			7

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	274.161	274.161
<b>I alt</b>	<u>274.161</u>	<u>274.161</u>
<b>Note 3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	64.461	44.462
<b>I alt</b>	<u>64.461</u>	<u>44.462</u>
<b>Note 4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	834.525	823.915
Andre finansielle omkostninger	992	28.987
<b>I alt</b>	<u>835.517</u>	<u>852.902</u>
<b>Note 5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-248.160	167.090
Regulering af udskudt skat	176.549	207.526
<b>I alt</b>	<u>-71.611</u>	<u>374.616</u>

### Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 16.815.628,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet kaution for dattervirksomhedens lån.

#### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet SELU Aps, CVR-nr. 35 66 54 04.

Detta dokument är signerat av nedanstående parter, som med deras underskrift har bekräftat dokumentets innehåll samt alla datum i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Peter Seifert

---

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:  
Jan Peter Seifert  
Direktør  
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:24:59  
Signerat med BankID (SE)



## Jan Peter Seifert

---

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:  
Jan Peter Seifert  
Dirigent  
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:24:59  
Signerat med BankID (SE)



## Lars Anders Lundquist

---

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:  
Lars A Lundquist  
Direktør  
Tidspunkt för underskrift: 23-06-2024 kl.: 08:10:20  
Signerat med BankID (SE)



## Björn Erik Seifert

---

Namnet som returnerades av svenska BankID (SE) var:  
ERIK SEIFERT  
Direktør  
Tidspunkt för underskrift: 18-06-2024 kl.: 17:24:59  
Signerat med BankID (SE)



## Karsten Christensen

---

Namnet som returnerades av danska MitID var:  
Karsten Gert Christensen  
Revisor  
ID: 7b5e67e7-d145-4bb7-baf2-9d0695595a65  
Tidspunkt för underskrift: 24-06-2024 kl.: 07:50:13  
Signerat med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ee6bb6jrPnn251872234

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).