



## Selected Alternatives A/S

Godthåbsvej 33  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 39930587

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.06.2022

---

**Tonny Elsberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Selected Alternatives A/S

Godthåbsvej 33

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 39930587

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Johann Daniel Laux

Jan Stig Andersen

## Direktion

Johann Daniel Laux, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Selected Alternatives A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19.05.2022

## Direktion

**Johann Daniel Laux**

direktør

## Bestyrelse

**Johann Daniel Laux**

**Jan Stig Andersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Selected Alternatives A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selected Alternatives A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.05.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Mads Fauerskov**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35428

**Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at skabe langsigtede afkast til dets investorer gennem investering i bred portefølje af alternative aktiver såsom ejendomme, infrastruktur, alternativ energi, andre alternative investeringer i fysiske aktiver og unoterede lån til virksomheder samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på i alt 26.543 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret frasolgt kapitalandele i selskabet, Teglluset København. Derudover er der modtaget udbytter fra flere af selskabets investeringer, som er anvendt til nye investeringer.

Der er i regnskabsåret 2021 løbende foretaget kapitalforhøjelser i forbindelse med nytegning og gentegning af investorer. Der er samlet tegnet kapitalforhøjelser i 2021 inklusive overkurs for 141.629 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen foretaget 4 kapitalforhøjelser i 2022 for ialt 47,5 mio. inkl. overkurs. Derudover er der fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(3.059.742)</b>	<b>(1.303.491)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.600.560	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.358.115	6.358.115
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		48.208	0
Andre finansielle indtægter	1	1.233.750	1.177.349
Andre finansielle omkostninger	2	(437.966)	(262.821)
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.742.925</b>	<b>5.969.152</b>
Skat af årets resultat	3	(200.000)	291.451
<b>Årets resultat</b>		<b>26.542.925</b>	<b>6.260.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		21.243.169	15.998.238
Overført resultat		5.299.756	(9.737.635)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>26.542.925</b>	<b>6.260.603</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.899.120	112.959.680
Kapitalandele i associerede virksomheder		142.556.266	123.863.728
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		53.573.284	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.750.726	0
Andre tilgodehavender		42.049.861	56.313.640
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>356.829.257</b>	<b>293.137.048</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>356.829.257</b>	<b>293.137.048</b>
Andre tilgodehavender		1.737.690	415.313
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	211.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.737.690</b>	<b>626.313</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.458.682	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>48.458.682</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>142.547.329</b>	<b>95.777.656</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>192.743.701</b>	<b>96.403.969</b>
<b>Aktiver</b>		<b>549.572.958</b>	<b>389.541.017</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		241.269.614	179.941.937
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		278.981.731	193.380.592
Forslag til udbytte for regnskabsåret		21.243.169	15.998.238
<b>Egenkapital</b>		<b>541.494.514</b>	<b>389.320.767</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.381	220.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		240.219	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		200.000	0
Anden gæld	5	7.570.844	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.078.444</b>	<b>220.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.078.444</b>	<b>220.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>549.572.958</b>	<b>389.541.017</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	179.941.937	0	193.380.592	15.998.238	389.320.767
Kapitalforhøjelse	61.327.677	80.301.383	0	0	141.629.060
Overført fra overkurs	0	(80.301.383)	80.301.383	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(15.998.238)	(15.998.238)
Årets resultat	0	0	5.299.756	21.243.169	26.542.925
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>241.269.614</b>	<b>0</b>	<b>278.981.731</b>	<b>21.243.169</b>	<b>541.494.514</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.233.750	1.177.349
	<b>1.233.750</b>	<b>1.177.349</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	383.000	260.408
Dagsværdireguleringer	50.961	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.005	2.413
	<b>437.966</b>	<b>262.821</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	200.000	(211.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(80.451)
	<b>200.000</b>	<b>(291.451)</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	112.959.680	121.433.833	0	0	58.743.535
Overførsler	1.893.620	2.429.895	0	4.464.900	(8.788.415)
Tilgange	25.000.000	18.692.538	53.573.284	13.285.826	17.094.741
Afgange	(38.954.180)	0	0	0	(25.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.899.120</b>	<b>142.556.266</b>	<b>53.573.284</b>	<b>17.750.726</b>	<b>42.049.861</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.899.120</b>	<b>142.556.266</b>	<b>53.573.284</b>	<b>17.750.726</b>	<b>42.049.861</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
A/S Bolig Trøjborg	Aarhus	A/S	100,00
A/S Bolig Nordre Højmarksvej Silkeborg	Aarhus	ApS	100,00
A/S Bolig Kirkebjerg Gårdhave	Aarhus	A/S	100,00
A/S Bolig FireByer	Aarhus	A/S	100,00

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Obton Stabil Institutionel PS	Aarhus	P/S	47,00
Viga RE ApS	Aarhus	ApS	26,00

### 5 Anden gæld (kortfristet)

Anden gæld består af 7.550 t.kr. vedr. indbetalt investorindskud som indgår i kapitalforhøjelsen, der er gennemført i januar 2022 samt 21 t.kr. i andre skyldige omkostninger til offentlig myndigheder.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Laux Capital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og salgsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle

anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra udlån til øvrige selskaber.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til finansielle institutter.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.



**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.