

Selskov Ejendomsinvest ApS

Høgevej 1
3400 Hillerød

CVR-nr. 41 82 53 67



Årsrapport for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. februar 2021

Piet Hemmingsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt revisionsinteressentselskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Selskov Ejendomsinvest ApS
Høgevej 1
3400 Hillerød

CVR-nr.: 41 82 53 67

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Stiftet: 2. september 2020

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Piet Hemmingsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Selskov Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. februar 2021

Direktion

Piet Hemmingsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Selskov Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Selskov Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 25. februar 2021

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Michael Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne7552

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskov Ejendomsinvest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til ejendomsdrift

Omkostninger til ejendomsdrift indeholder omkostninger til drift af selskabets ejendom, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20 år

Restværdi: 24%

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		83.991
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-42.496</u>
Resultat før finansielle poster		41.495
Finansielle omkostninger	1	<u>-3.667</u>
Resultat før skat		37.828
Skat af årets resultat	2	<u>-17.667</u>
Årets resultat		<u>20.161</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>20.161</u>
		<u>20.161</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>539.477</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>539.477</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>539.477</u>
Aktiver i alt		<u>539.477</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>20.161</u>
Egenkapital		<u>60.161</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>300.832</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>300.832</u>
Gæld til realkreditinstitutter		112.047
Anden gæld		<u>3.938</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>115.985</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	49.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>528</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>62.499</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>178.484</u>
Passiver i alt		<u>539.477</u>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter

	<u>2019/20</u> kr.
1 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>3.667</u>
	<u>3.667</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	3.938
Årets udskudte skat	<u>13.729</u>
	<u>17.667</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	
Mellem 1 og 5 år	<u>112.047</u>
Langfristet del	112.047
Inden for et år	<u>49.971</u>
	<u>162.018</u>
Anden gæld	
Mellem 1 og 5 år	<u>3.938</u>
Langfristet del	3.938
Inden for et år	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>
	<u>3.938</u>
4 Eventualforpligtelser	
Kautions- og garantiforpligtelser	
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Selskov Elektrik Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.	

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 162, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 539.

Der er endvidere afgivet skadeløsbrev med nom. t.kr. 2.000 i selskabets ejendom, som ligger til sikkerhed for moderselskabets bankgæld, der pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 0.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Piet Hemmingsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-785157849755

IP: 77.213.xxx.xxx

2021-03-01 14:21:04Z

NEM ID 

Michael Nielsen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1079512666690

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-01 14:33:06Z

NEM ID 

Piet Hemmingsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-785157849755

IP: 77.213.xxx.xxx

2021-03-01 14:41:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C8D4M-IP2BM-MQ5Q0-PT5N2-70IF3-85HD8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>