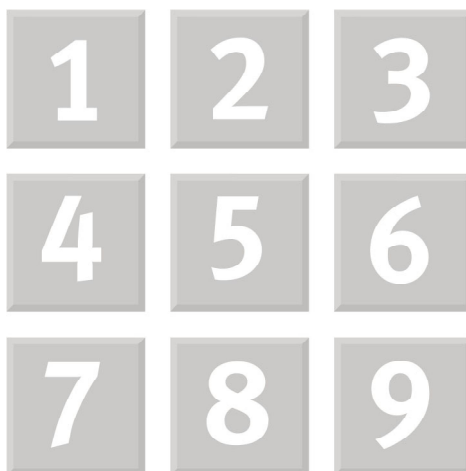


Selskov Ejendomsinvest ApS

Høgevej 1
3400 Hillerød

CVR-nr. 41 82 53 67



Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. marts 2023

Piet Hemmingsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

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	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Selskov Ejendomsinvest ApS
Høgevej 1
3400 Hillerød

CVR-nr.: 41 82 53 67

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 2. september 2020

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Piet Hemmingsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. februar 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 22. februar 2023

DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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 med fradrag af omkostninger til ejendommens drift 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		72.634	70.155
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.665	-3.665
Resultat før finansielle poster		68.969	66.490
Finansielle omkostninger	1	-1.308	-2.771
Resultat før skat		67.661	63.719
Skat af årets resultat	2	-15.687	-14.806
Årets resultat		51.974	48.913
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		51.974	48.913
		51.974	48.913

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		532.147	535.812
Materielle anlægsaktiver		532.147	535.812
Anlægsaktiver i alt		532.147	535.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.885
Tilgodehavender		0	16.885
Omsætningsaktiver i alt		0	16.885
Aktiver i alt		532.147	552.697

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		121.048	69.074
Egenkapital		161.048	109.074
Hensættelse til udskudt skat		328.289	314.560
Hensatte forpligtelser i alt		328.289	314.560
Gæld til realkreditinstitutter		0	62.181
Anden gæld		1.958	1.078
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.958	63.259
Gæld til realkreditinstitutter	3	0	49.866
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.774	0
Anden gæld		1.078	3.938
Kortfristede gældsforpligtelser		40.852	65.804
Gældsforpligtelser i alt		42.810	129.063
Passiver i alt		532.147	552.697

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	758	0
Andre finansielle omkostninger	<u>550</u>	<u>2.771</u>
	<u>1.308</u>	<u>2.771</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.958	1.078
Årets udskudte skat	<u>13.729</u>	<u>13.728</u>
	<u>15.687</u>	<u>14.806</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>62.181</u>
Langfristet del	0	62.181
Inden for et år	<u>0</u>	<u>49.866</u>
	<u>0</u>	<u>112.047</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.958</u>	<u>1.078</u>
Langfristet del	<u>1.958</u>	<u>1.078</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>1.078</u>	<u>3.938</u>
Kortfristet del	<u>1.078</u>	<u>3.938</u>
	<u>3.036</u>	<u>5.016</u>
4 Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Selskov Electric 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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Der er afgivet skadeløsbrev med nom. t.kr. 2.000 i selskabets ejendom, som ligger til sikkerhed for moderselskabets bankgæld, der pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 0.

PENNEO

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

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

Piet Hemmingsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 981e7e29-2c3a-456e-b815-6b373e6d2021

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-08 14:12:22 UTC



Michael Kjeldgaard Nielsen (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: f498713b-02a4-47c5-ba22-aaf75bb166f0

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-08 14:56:46 UTC



Piet Hemmingsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 981e7e29-2c3a-456e-b815-6b373e6d2021

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-10 15:00:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7JYBU-VDSJH-US0K2-SU7HD-1WX7L-F8Y0G

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>