



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Selsvang Invest ApS
Egevej 18
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29387109

ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. november 2025

Lars Bern
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Selsvang Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. oktober 2025

Direktion

Lars Bern

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Selsvang Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Selsvang Invest ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 29. oktober 2025

Kappelskov Revision, Godkendt
Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 11790577

Susanne Becker
Registreret revisor
mne16045



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Selsvang Invest ApS
Egevej 18
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29387109

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
(20. regnskabsår)

Direktion: Lars Bern

Revisor: Kappelskov Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab
Milnersvej 7
3400 Hillerød
CVR nr.: 11790577



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme samt udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Selsvang Invest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	293.618	244.423
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	293.618	244.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	765.750
Resultat før finansielle poster	293.618	1.010.173
Andre finansielle indtægter	560	74
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.587	-22.560
Andre finansielle omkostninger	-99.536	-122.735
Resultat før skat	172.055	864.952
Skat af årets resultat	-37.884	-190.333
Årets resultat	134.171	674.619
Overført resultat	134.171	674.619
Forslag til resultatdisponering	134.171	674.619

BALANCE PR. 30. juni 2025
 AKTIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	<u>5.050.000</u>	<u>5.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.050.000</u>	<u>5.050.000</u>
Deposita	<u>3.600</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>3.600</u>	<u>0</u>
 Anlægsaktiver	 <u>5.053.600</u>	 <u>5.050.000</u>
 Likvide beholdninger	 <u>216.226</u>	 <u>182.512</u>
 Omsætningsaktiver	 <u>216.226</u>	 <u>182.512</u>
 Aktiver	 <u>5.269.826</u>	 <u>5.232.512</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital	742.500	742.500
Overført resultat	1.551.969	1.417.799
Egenkapital	<u>2.294.469</u>	<u>2.160.299</u>
Hensættelser til udskudt skat	222.040	222.040
Hensatte forpligtigelser	222.040	222.040
Prioritetsgæld	1.980.058	2.075.449
Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.980.058</u>	<u>2.075.449</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	91.312	85.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.525	64.525
Gæld til tilknyttede virksomheder	561.017	586.562
Selskabsskat	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	37.884	21.868
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	18.521	16.036
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>773.259</u>	<u>774.724</u>
Passiver	<u>5.269.826</u>	<u>5.232.512</u>

- 2 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Lars Bern Holding ApS og Lokalbolig Halsnæs ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen Hillerødvej 2 A er tinglyst følgende pantrettigheder:
 Jyske Realkredit A/S, realkreditpantebrev kr. 1.365.000
 Ejendommen indgår i årsrapporten med en værdi på kr. 2.477.000.

I ejendommen Hovedgaden 47 A&B er tinglyst følgende pantrettigheder.
 Jyske Realkredit A/S, realkreditpantebrev kr. 981.000
 Ejendommen indgår i årsrapporten med en værdi på kr. 2.573.000.