



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Selsvang Invest ApS

Egevej 18
3400 Hillerød
CVR-nummer: 29387109

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Lars Bern
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 478fb3KksKQ252195690



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. november 2024

Direktion

Lars Bern

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Selsvang Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Selsvang Invest ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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 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.

Hillerød, den 27. november 2024

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577

Peter Henriksen
Registreret revisor
mne12193



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Selsvang Invest ApS
Egevej 18
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 38 71 09
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
(19. regnskabsår)

Direktion

Lars Bern

Revisor

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Milnersvej 7
3400 Hillerød



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter 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 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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, der 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsudgifter

Omkostninger vedr. ejendommene omfatter ejendomsskat, el, vand varme og vedligeholde..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

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 finansiel 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
 1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	244.421	-382.243
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>244.421</u>	<u>-382.243</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	765.750	145.800
DRIFTSRESULTAT	<u>1.010.171</u>	<u>-236.443</u>
Andre finansielle indtægter.....	74	456.195
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-22.560	-22.005
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-122.733</u>	<u>-97.146</u>
RESULTAT FØR SKAT	<u>864.952</u>	<u>100.601</u>
Skat af årets resultat.....	-190.333	-22.138
ÅRETS RESULTAT	<u><u>674.619</u></u>	<u><u>78.463</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>674.619</u>	<u>78.463</u>
DISPONERET I ALT	<u><u>674.619</u></u>	<u><u>78.463</u></u>


 BALANCE PR. 30. JUNI 2024
 AKTIVER

	2024	2023
1 Grunde og bygninger	5.050.000	4.284.250
Materielle anlægsaktiver	5.050.000	4.284.250
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.050.000</u>	<u>4.284.250</u>
Likvide beholdninger	182.511	168.059
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>182.511</u>	<u>168.059</u>
AKTIVER	<u><u>5.232.511</u></u>	<u><u>4.452.309</u></u>


 BALANCE PR. 30. JUNI 2024
 PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	742.500	742.500
Overført resultat	1.417.798	743.180
EGENKAPITAL.....	2.160.298	1.485.680
Hensættelse til udskudt skat.....	222.040	53.575
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	222.040	53.575
Prioritetsgæld	2.075.449	2.157.817
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.075.449	2.157.817
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	85.733	82.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.525	86.425
Gæld til tilknyttede virksomheder	586.562	564.002
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	21.868	0
Anden gæld	16.036	5.102
Periodeafgrænsningsposter	0	17.050
Kortfristede gældsforpligtelser	774.724	755.237
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	2.850.173	2.913.054
PASSIVER	5.232.511	4.452.309

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

Grunde og bygninger

1 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo	3.951.406
Kostpris 30. juni 2024	3.951.406
Af-/nedskrivninger, primo.....	28.836
Årets af-/nedskrivninger.....	1.069.758
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	1.098.594
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.050.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,25

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	<u>Afkast%</u>	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	<u>Regulering</u>
Erhvervsejendomme	7,0	5.230.000	5.050.000	180.000
Erhvervsejendomme	7,25	5.050.000	5.050.000	0
Erhvervsejendomme	7,50	4.882.000	5.050.000	- 168.000

NOTER

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investerings ejendomme, erhverv	5.050.000	765.750	0

3 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.

4 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. 2.245.000.

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. 2.039.250.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

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

Lars Bern

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gravenslund Bern

Direktør

ID: 190d762d-247d-48cb-9648-025e9fc3154a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 08:37:58

Underskrevet med MitID



Peter Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Henriksen

Revisor

ID: 8d57a7e1-f10e-47ee-b2ba-bd71614b0ee8

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 13:52:19

Underskrevet med MitID



Lars Bern

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gravenslund Bern

Dirigent

ID: 190d762d-247d-48cb-9648-025e9fc3154a

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 17:21:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 478fb3KksKQ252195690

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.