

# Selandia Park A/S

Selandia Park 1, 4100 Ringsted  
CVR-nr. 37 95 90 49

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28.03.2023

Dirigent:

---

Henrik Blegvad Funk

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>4</b>
Ledelsesberetning	<b>6</b>
Oplysninger om selskabet	6
Beretning	6
Årsregnskab 1. april 2022 - 31. december 2022	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

**Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. april 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.03.2023

Direktion:

---

Henrik Blegvad Funk

Bestyrelse:

---

Flemming Nyenstad Enevoldsen  
Formand

---

Henrik Blegvad Funk

---

Thomas Haase

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Selandia Park A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selandia Park A/S for regnskabsåret 1. april – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. april – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 virksomhedens interne kontrol.
- \* tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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 derudover 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.

København, den 28.03.2023

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerskab

CVR-nr. 25 57 81 98

---

Nikolaj Møller Hansen

statsaut. revisor

Mne33220

---

Michael E. K. Rasmussen

statsaut. revisor

Mne41364

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Selandia Park A/S
Adresse, postnr., by	Selandia Park 1, 4100 Ringsted
CVR-nr.	37 95 90 49
Stiftet	25. august 2016
Hjemstedskommune	Ringsted
Regnskabsår	1. april 2022 - 31. december 2022
Telefon	57 68 81 81
Bestyrelse	Flemming Nyenstad Enevoldsen, formand Henrik Blegvad Funk Thomas Haase
Direktion	Henrik Blegvad Funk
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vesterballevej 27, 7000 Frederia CVR-nr. 25 57 81 98

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsåret til at omfatte perioden 1. april 2022 – 31. december 2022 for moderselskabets regnskabsår uden tilpasning af sammenligningstal.

Årets resultat fra april 2022 til december 2022 udgør 10 mio.kr. Selandia Park forventede en indtjening på 5 - 8 mio. kr. i perioden april 2022 til marts 2023. Året er således forløbet bedre som forventet. Forbedringen kan primært henføres til positiv værdiregulering af investeringsaktiver på 6 mio.kr.

Selandia Park forventer en indtjening på i nivauet 3 - 7 mio.kr. i 2023.

### Begivenheder efter balancedagen

Selandia Park har indgået langfristet låneaftale på 10 mio.kr. i januar 2023. Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2022 9 mdr	2021/22 12 mdr
	<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>	8.046.770	9.882.475
2	Værdiregulering af investeringsaktiver	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>	14.046.770	9.882.475
3	Finansielle omkostninger	<u>-1.041.911</u>	<u>-1.572.269</u>
	<b>Resultat før skat</b>	13.004.859	8.310.206
4	Skat af årets resultat	<u>-2.861.069</u>	<u>-1.848.768</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>10.143.790</u></u>	<u><u>6.461.438</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>10.143.790</u>	<u>6.461.438</u>
		<u><u>10.143.790</u></u>	<u><u>6.461.438</u></u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

**Balance**

Note	kr.	2022 31. december	2021/22 31. marts 2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
5	<b>Materielle aktiver</b>		
	Investeringsjendomme	<u>146.500.000</u>	<u>140.500.000</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>146.500.000</u>	<u>140.500.000</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>187.324</u>
		<u>0</u>	<u>187.324</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>67.863</u>	<u>430.956</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>67.863</u>	<u>618.280</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>146.567.863</u></u>	<u><u>141.118.280</u></u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

**Balance**

Note	kr.	2022 31. december	2021/22 31. marts 2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	20.000.000	20.000.000
	Overført resultat	35.661.486	25.517.696
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>55.661.486</u>	<u>45.517.696</u>
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	13.540.187	12.035.968
6	Gæld til realkreditinstitutter	47.662.659	50.884.862
7	Forudbetaling fra kunder	3.258.463	4.816.939
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>64.461.309</u>	<u>67.737.769</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.690.664	5.426.963
7	Forudbetaling fra kunder	2.194.760	2.322.882
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.816.555	14.706.096
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.799.499	223.013
	Skyldig selskabsskat	1.357.635	791.466
	Anden gæld	585.955	4.392.395
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>26.445.068</u>	<u>27.862.815</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>90.906.377</u>	<u>95.600.584</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>146.567.863</u>	<u>141.118.280</u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

**Egenkapitalopgørelse**

kr.

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. april 2021</b>	20.000.000	19.056.258	39.056.258
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>6.461.438</u>	<u>6.461.438</u>
<b>Egenkapital 31. marts 2022</b>	<u>20.000.000</u>	<u>25.517.696</u>	<u>45.517.696</u>
<b>Egenkapital 1. april 2022</b>	20.000.000	25.517.696	45.517.696
Overført jf. resultatsdisponering	<u>0</u>	<u>10.143.790</u>	<u>10.143.790</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u>20.000.000</u>	<u>35.661.486</u>	<u>55.661.486</u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selandia Park A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til at omfatte perioden 1. april 2022 – 31. december 2022 for moderselskabets regnskabsår uden tilpasning af sammenligningstal. Som følge heraf indeholder indeværende regnskabsår 9 måneder mens sammenligningstal indeholder 12 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 enkel 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt ISA 11/ISA 18.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter m.v., og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan til resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Glunz & Jensen Holding-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

#### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultat opgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt ISA 39.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Udbyttet udbyttes indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytter, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

#### Forudbetaling fra kunder

Forudbetaling fra kunder indregnet under kort- og langfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne huslejeindbetalinger og deposita vedrørende de efterfølgende år.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

Noter kr.	2022 9 mdr	2021/22 12 mdr
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.000.000	0
	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Renteudgifter til realkreditinstitutter	627.955	916.426
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	411.984	653.652
Gebyrer o.l.	1.972	2.191
	<u>1.041.911</u>	<u>1.572.269</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.357.635	791.466
Årets regulering af udskudt skat	1.504.219	1.038.884
Regulering sidste år	-785	18.418
	<u>2.861.069</u>	<u>1.848.768</u>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april	141.714.024	138.214.024
Tilgang	0	3.500.000
	<u>141.714.024</u>	<u>141.714.024</u>
Kostpris 31. december 2022 / 31. marts 2022		
Værdireguleringer 1. april	-1.214.024	-1.214.024
Årets værdireguleringer	6.000.000	0
	<u>4.785.976</u>	<u>-1.214.024</u>
Værdireguleringer 1. december 2022 / 31. marts 2022		
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. december 2022 / 31. marts 2022</b>	<u>146.500.000</u>	<u>140.500.000</u>
Forudsætning for dagsværdi opgørelse:		
Årlig huslejeregulering i %	4,0 i år 2024 og 2,0 % i efterfølgende år	2,0
Vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	42	42
Udlejet i %	88	100
Diskonteringsrente i %	7,5	7,5

Selandia Park's investeringsejendomme er beliggende i Ri

På baggrund af kapitalafkastmodellen er dagsværdien af investeringsejendomme opgjort til ca. 147 mio.kr. pr. 31. december 2022. Kapitalafkastmodellen er beregnet ud fra 15 års nettolejeindtægter, som er estimeret baseret på de nuværende lejeaftaler. Det er forudsat, at lejeaftalerne løbende forlænges efter udløb. Få lejeaftaler udløber i 2023, mens de resterende lejeaftaler løber frem til 2033.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes på baggrund af nettolejeindtægter i forhold til kapitalafkast på 7,5%. Afkastkravet er vurderet af selskabets ledelse og baserer sig på tilgængelig information fra erhvervsmægler. Følsomhedsanalyse for investeringsejendomme indikerer at ændret afkastningskrav på +/- 0,5% betyder en ændring i dagsværdien på ca. 11 mio.kr. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2021/22.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. december 2022

## Noter

### 6 Langfristede forpligtelser

	Gæld i alt 31. dec. 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	52.353.323	4.690.664	47.662.659	27.422.865
	<u>52.353.323</u>	<u>4.690.664</u>	<u>47.662.659</u>	<u>27.422.865</u>

### 7 Forudbetaling fra kunder

I forbindelse med stiftelsen har selskabet overtaget en forudbetalt husleje som led i medfinansieringen af en større ombygning. Pr. 31. december 2022 er således 3.258 tkr. langfristet gæld, mens 2.195 tkr. er kortfristet gæld.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Glunz & Jensen A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 kr. pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 146,5 mio.kr.

Der er stillet pant i Selandia Park's aktier overfor Nordea.

Kaution af Glunz & Jensen Holding A/S samt Glunz & Jensen A/S. Glunz & Jensen A/S har ejerpantebrev vedrørende Selandia Park 1, 4100 Ringsted på 20 mio.kr.

### 10 Nærtstående parter

Selandia Park A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Selandia Park A/S er en del af koncernregnskabet for Glunz & Jensen Holding A/S, Selandia Park 1, 4100 Ringsted, Danmark, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.