

---

# *Selfpremises A/S*

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 14 90 96 05

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/6 2023

Jakob Schultz Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Selfpremises A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. juni 2023

## Direktion

Mikkel Hammershøj  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Torben Østergaard-Nielsen  
Formand

Mikkel Hammershøj

Jakob Schultz Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Selfpremises A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Selfpremises A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Trekantområdet, den 27. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lasse Berg

statsautoriseret revisor

mne35811

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Selfpremises A/S Turbinevej 10 5500 Middelfart  CVR-nr: 14 90 96 05 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Stiftet: 22. januar 1991 Regnskabsår: 33. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Torben Østergaard-Nielsen, formand Mikkel Hammershøj Jakob Schultz Nielsen
<b>Direktion</b>	Mikkel Hammershøj
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på TDKK 7.355, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 12.440.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK
Lejeindtægter		9.382	9.158
Direkte omkostninger		-515	-502
Andre eksterne omkostninger		-48	-161
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.819</b>	<b>8.495</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.072	-2.916
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.747</b>	<b>5.579</b>
Finansielle indtægter		2	0
Finansielle omkostninger	2	-1.141	-626
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.608</b>	<b>4.953</b>
Skat af årets resultat	3	2.747	-1.773
<b>Årets resultat</b>		<b>7.355</b>	<b>3.180</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.355	3.180
	<b>7.355</b>	<b>3.180</b>

# Balance 30. april 2023

## Aktiver

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Grunde og bygninger		76.035	73.562
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.095	2.685
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>78.130</b>	<b>76.247</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	0	123
Deposita	5	305	305
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>305</b>	<b>428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.435</b>	<b>76.675</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		599	496
Andre tilgodehavender		484	543
Udskudt skatteaktiv		5.902	1.779
Periodeafgrænsningsposter		146	55
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.200</b>	<b>2.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>470</b>	<b>2.296</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.670</b>	<b>5.169</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.105</b>	<b>81.844</b>

## Balance 30. april 2023

### Passiver

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Selskabskapital		2.000	2.000
Overført resultat		10.440	3.085
<b>Egenkapital</b>		<b>12.440</b>	<b>5.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.338	21.841
Deposita		38	8.623
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>34.376</b>	<b>30.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.161	3.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106	57
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.874	41.503
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.376	1.434
Deposita		8.668	83
Anden gæld		104	29
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.289</b>	<b>46.295</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.665</b>	<b>76.759</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.105</b>	<b>81.844</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	2.000	3.085	5.085
Årets resultat	0	7.355	7.355
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>2.000</b>	<b>10.440</b>	<b>12.440</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	484	422
Andre finansielle omkostninger	<u>657</u>	<u>204</u>
	<u><b>1.141</b></u>	<u><b>626</b></u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.376	1.434
Årets udskudte skat	-4.123	451
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	10
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-122</u>
	<u><b>-2.747</b></u>	<u><b>1.773</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	126.532	15.489
Tilgang i årets løb	4.954	0
Kostpris 30. april	131.486	15.489
Ned- og afskrivninger 1. maj	52.970	12.804
Årets afskrivninger	2.481	590
Ned- og afskrivninger 30. april	55.451	13.394
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>76.035</b>	<b>2.095</b>

## 5. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. maj	141	305
Afgang i årets løb	-141	0
Kostpris 30. april	0	305
Nedskrivninger 1. maj	18	0
Årets tilbageførsler af nedskrivninger på afhændede aktiver	-18	0
Nedskrivninger 30. april	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>0</b>	<b>305</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	28.990	9.226
Mellem 1 og 5 år	5.348	12.615
Langfristet del	34.338	21.841
Inden for 1 år	1.161	3.189
	<u>35.499</u>	<u>25.030</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	38	8.623
Langfristet del	38	8.623
Inden for 1 år	8.668	83
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	8.668	83
	<u>8.706</u>	<u>8.706</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	76.035	73.562
---	--------	--------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SelfGenerations T ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion, og ledende medarbejdere i koncernens virksomheder samt selskaber, hvor førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Der har i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, ikke været gennemført transaktioner med direktionen, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere eller andre nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det umiddelbare moderselskab Selfinvest ApS samt det ultimative moderselskab SelfGenerations T ApS, hvori Torben Østergaard-Nielsen har bestemmende indflydelse.



# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selfpremises A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger 5-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, fællesomkostninger mv.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.