

---

# ***Selfpremises A/S***

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 14 90 96 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/6 2022

Torben Østergaard-Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. juni 2022

## Direktion

Mikkel Hammershøj

## 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Selfpremises A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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 drif-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; 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.

## 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lasse Berg

statsautoriseret revisor

mne35811

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Selfpremises A/S  
Turbinevej 10  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 14 90 96 05  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Stiftet: 22. januar 1991  
Regnskabsår: 32. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Middelfart

### Bestyrelse

Torben Østergaard-Nielsen, formand  
Mikkel Hammershøj  
Jakob Schultz Nielsen

### Direktion

Mikkel Hammershøj

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på TDKK 3.180, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på TDKK 5.085.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2021/22 TDKK	2020/21 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>9.158</b>	<b>8.845</b>
Direkte omkostninger		-502	-1.507
Andre eksterne omkostninger		-161	-59
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.495</b>	<b>7.279</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.916	-32.490
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.579</b>	<b>-25.211</b>
Finansielle omkostninger	2	-626	-848
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.953</b>	<b>-26.059</b>
Skat af årets resultat	3	-1.773	-209
<b>Årets resultat</b>		<b>3.180</b>	<b>-26.268</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.180	-26.268
		<b>3.180</b>	<b>-26.268</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Software		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		73.562	74.913
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.685	3.260
IT		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>76.247</b>	<b>78.173</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		123	123
Deposita		305	305
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>428</b>	<b>428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>76.675</b>	<b>78.601</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		496	357
Andre tilgodehavender		543	273
Udskudt skatteaktiv		1.779	2.108
Periodeafgrænsningsposter		55	20
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.873</b>	<b>2.758</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.296</b>	<b>405</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.169</b>	<b>3.163</b>
<b>Aktiver</b>		<b>81.844</b>	<b>81.764</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		2.000	2.000
Overført resultat		3.085	-95
<b>Egenkapital</b>		<b>5.085</b>	<b>1.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.841	24.740
Deposita		8.623	8.610
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.464</b>	<b>33.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.189	3.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.503	41.874
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.434	1.052
Deposita		83	83
Anden gæld		29	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.295</b>	<b>46.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>76.759</b>	<b>79.859</b>
<b>Passiver</b>		<b>81.844</b>	<b>81.764</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. maj	2.000	-95	1.905
Årets resultat	0	3.180	3.180
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>2.000</b>	<b>3.085</b>	<b>5.085</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	TDKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	422	630
Andre finansielle omkostninger	204	218
	<u>626</u>	<u>848</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.434	1.052
Årets udskudte skat	451	-843
Regulering af skat vedrørende tidligere år	10	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-122	0
	<u>1.773</u>	<u>209</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Software TDKK
Kostpris 1. maj	4.813
Kostpris 30. april	4.813
Ned- og afskrivninger 1. maj	4.813
Årets afskrivninger	0
Ned- og afskrivninger 30. april	4.813
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>0</b>

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	IT TDKK	I alt TDKK
Kostpris 1. maj	125.670	14.705	656	141.031
Tilgang i årets løb	862	128	0	990
Kostpris 30. april	126.532	14.833	656	142.021
Ned- og afskrivninger 1. maj	50.757	11.445	656	62.858
Årets afskrivninger	2.213	703	0	2.916
Ned- og afskrivninger 30. april	52.970	12.148	656	65.774
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>73.562</b>	<b>2.685</b>	<b>0</b>	<b>76.247</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piner og kapital- andele TDKK	Deposita TDKK
Kostpris 1. maj	141	305
Kostpris 30. april	141	305
Nedskrivninger 1. maj	18	0
Nedskrivninger 30. april	18	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>123</b>	<b>305</b>

## 7 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:

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.226	10.903
Mellem 1 og 5 år	12.615	13.837
Langfristet del	21.841	24.740
Inden for 1 år	3.189	3.461
	<b>25.030</b>	<b>28.201</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.623	8.610
Langfristet del	8.623	8.610
Inden for 1 år	83	83
	<b>8.706</b>	<b>8.693</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	73.562	74.913

## Eventualforpligtelser

Koncernens 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens 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.

## 9 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selfpremises A/S for 2021/22 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.

Årsregnskab for 2021/22 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive 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.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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
IT	3-5 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 m.v.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.