
Selfestate ApS

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 30 07 70 16

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

Jakob Schultz Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Selfestate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. juni 2023

Direktion

Torben Østergaard-Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Selfestate ApS

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 Selfestate ApS 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

Selskabet Selfestate ApS
Turbinevej 10
5500 Middelfart

CVR-nr: 30 07 70 16
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Stiftet: 30. november 2006
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion Torben Østergaard-Nielsen

Revisor 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 374, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 31.667.

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 | | 3.149 | 3.033 |
| Direkte omkostninger | | -41 | -163 |
| Andre eksterne omkostninger | | -62 | -49 |
| Bruttofortjeneste | | 3.046 | 2.821 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -1.640 | -1.519 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.406 | 1.302 |
| | | | |
| Finansielle indtægter | | 1 | 4 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -521 | -202 |
| Resultat før skat | | 886 | 1.104 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 3 | -512 | -591 |
| Årets resultat | | 374 | 513 |

Resultatdisponering

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--|------------|------------|
| | TDKK | TDKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.000 |
| Overført resultat | 374 | -487 |
| | 374 | 513 |

Balance 30. april 2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 TDKK | 2021/22 TDKK |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Grunde og bygninger | | 68.344 | 69.669 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 285 | 456 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 475 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 69.104 | 70.125 |
| Anlægsaktiver | | 69.104 | 70.125 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 703 | 699 |
| Andre tilgodehavender | | 326 | 267 |
| Udskudt skatteaktiv | | 32 | 21 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6 | 0 |
| Tilgodehavender | | 1.067 | 987 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 50 | 1.483 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 1.117 | 2.470 |
| | | | |
| Aktiver | | 70.221 | 72.595 |

Balance 30. april 2023

Passiver

| | Note | 2022/23 TDKK | 2021/22 TDKK |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Selskabskapital | | 127 | 127 |
| Overført resultat | | 31.540 | 31.166 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 1.000 |
| Egenkapital | | 31.667 | 32.293 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 31.295 | 33.043 |
| Deposita | | 0 | 2.266 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 31.295 | 35.309 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 1.836 | 660 |
| Kreditinstitutter | | 164 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 159 | 175 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.625 | 3.110 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 522 | 536 |
| Deposita | | 2.266 | 0 |
| Anden gæld | | 67 | 21 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 620 | 491 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.259 | 4.993 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 38.554 | 40.302 |
| | | | |
| Passiver | | 70.221 | 72.595 |
| | | | |
| Medarbejderforhold | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------|
| | TDKK | TDKK | TDKK | TDKK |
| Egenkapital 1. maj | 127 | 31.166 | 1.000 | 32.293 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -1.000 | -1.000 |
| Årets resultat | 0 | 374 | 0 | 374 |
| Egenkapital 30. april | 127 | 31.540 | 0 | 31.667 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| 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 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 49 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 472 | 202 |
| | <u>521</u> | <u>202</u> |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| | TDKK | TDKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 522 | 536 |
| Årets udskudte skat | -10 | 4 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 51 |
| | <u>512</u> | <u>591</u> |

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|----------------------|---|--|
| | TDKK | TDKK | TDKK |
| Kostpris 1. maj | 78.531 | 2.608 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 126 | 18 | 475 |
| Afgang i årets løb | 0 | -212 | 0 |
| Kostpris 30. april | <u>78.657</u> | <u>2.414</u> | <u>475</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. maj | 8.862 | 2.152 | 0 |
| Årets afskrivninger | 1.451 | 189 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -212 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 30. april | <u>10.313</u> | <u>2.129</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>68.344</u> | <u>285</u> | <u>475</u> |

Noter til årsregnskabet

5. 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 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 18.949 | 21.149 |
| Mellem 1 og 5 år | 12.346 | 11.894 |
| Langfristet del | 31.295 | 33.043 |
| Inden for 1 år | 1.836 | 660 |
| | <u>33.131</u> | <u>33.703</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 2.266 |
| Langfristet del | 0 | 2.266 |
| Inden for 1 år | 2.266 | 0 |
| Øvrige deposita | 0 | 0 |
| Kortfristet del | 2.266 | 0 |
| | <u>2.266</u> | <u>2.266</u> |
| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
| | TDKK | TDKK |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 68.344 69.669

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.906, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 68.344 69.669

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

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selfestate ApS 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.

Der er i året foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Reklassifikationerne har ikke haft effekt på egenkapital eller balancesum.

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 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 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.

Noter til årsregnskabet

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

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:

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 20-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikring.

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, 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.