

---

# ***Selfapartments ApS***

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 8/2 2016 - 30/4 2017)

---

CVR-nr. 37 43 86 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /7 2017

Torben Østergaard Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 8. februar - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. april 2017 for Selfapartments 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. juli 2017

## Direktion

Torben Østergaard Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Selfapartments ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Selfapartments ApS for regnskabsåret 8. februar 2016 - 30. april 2017, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 3. juli 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Selfapartments ApS  
Turbinevej 10  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 37 43 86 69  
Regnskabsperiode: 8. februar 2016 - 30. april 2017  
Stiftet: 8. februar 2016  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Middelfart

### Direktion

Torben Østergaard Nielsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Selfapartments ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 160.994, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 110.994.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har overfor selskabet erklæret sig parat til, at i det kommende regnskabår at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov. Årsrapporten aflægges på baggrund heraf med fortsat drift for øje.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 8. februar - 30. april

|   | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>DKK |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                             |             | <b>359.340</b>        |
| Direkte omkostninger                              |             | -196.512              |
| Andre eksterne omkostninger                       |             | -85.342               |
| <b>Bruttoresultat</b>                             |             | <b>77.486</b>         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3           | -85.596               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>-8.110</b>         |
| Finansielle omkostninger                          | 4           | -197.732              |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>-205.842</b>       |
| Skat af årets resultat                            | 5           | 44.848                |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b>-160.994</b>       |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                 |
|-------------------|--|-----------------|
| Overført resultat |  | -160.994        |
|                   |  | <b>-160.994</b> |

# Balance 30. april

## Aktiver

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>DKK      |
|--|-------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger                        |             | 8.474.404               |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver |             | <u>869.520</u>          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>            | 6           | <b><u>9.343.924</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                       |             | <b><u>9.343.924</u></b> |
| Andre tilgodehavender                      |             | 400                     |
| Udskudt skatteaktiv                        |             | <u>44.848</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |             | <b><u>45.248</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |             | <b><u>608.841</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                   |             | <b><u>654.089</u></b>   |
| <b>Aktiver</b>                             |             | <b><u>9.998.013</u></b> |

# Balance 30. april

## Passiver

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br>DKK |
|---|-------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |             | 50.000             |
| Overført resultat                                 |             | -160.994           |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>7</b>    | <b>-110.994</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |             | 9.907.371          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>8</b>    | <b>9.907.371</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8           | 73.217             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |             | 12.285             |
| Anden gæld  |             | 116.134            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |             | <b>201.636</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |             | <b>10.109.007</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |             | <b>9.998.013</b>   |
| Kapitalberedskab                                  | 1           |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9           |                    |
| Nærtstående parter                                | 10          |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11          |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|   | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u>    |
|---|------------------------|-----------------|-----------------|
|   | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>      | <u>DKK</u>      |
| Egenkapital 8. februar 2016                     | 0                      | 0               | 0               |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 50.000                 | 0               | 50.000          |
| Årets resultat                                  | 0                      | -160.994        | -160.994        |
| <b>Egenkapital 30. april 2017</b>               | <b>50.000</b>          | <b>-160.994</b> | <b>-110.994</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Selskabets kapitalejer har overfor selskabet erklæret sig parat til, at i det kommende regnskabsår at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov. Årsrapporten aflægges på baggrund heraf med fortsat drift for øje.

## 2 Personaleomkostninger

2016/17

DKK

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

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

## 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

85.596

85.596

## 4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

197.732

197.732

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

Årets udskudte skat

-44.848

-44.848

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Forudbetaling<br>for materielle<br>anlægsaktiver<br>DKK |
|--|---------------------------------|---|
| Kostpris 8. februar 2016               | 0                               | 0   |
| Tilgang i årets løb                    | 8.560.000                       | 869.520   |
| Kostpris 30. april 2017                | 8.560.000                       | 869.520   |
| Årets afskrivninger                    | 85.596                          | 0   |
| Ned- og afskrivninger 30. april 2017   | 85.596                          | 0   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b> | <b>8.474.404</b>                | <b>869.520</b>  |

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 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:

|                                       | 2017<br>DKK      |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |
| Efter 5 år                            | 9.614.504        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 292.867          |
| Langfristet del                       | 9.907.371        |
| Inden for 1 år                        | 73.217           |
|                                       | <b>9.980.588</b> |

# Noter til årsregnskabet

2017

DKK

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

8.474.404

### Eventualforpligtelser

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

## 10 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, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Selfinvest ApS, hvori direktør Torben Østergaard-Nielsen har bestemmende indflydelse.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selfapartments ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### 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 det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

### Af- og nedskrivninger

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



# Noter til årsregnskabet

## 11 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Grunde og bygninger | 20-50 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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