
Selfproperty ApS

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 38 21 79 76

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 Selfproperty 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 Selfproperty 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 Selfproperty 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

Selfproperty ApS
Turbinevej 10
5500 Middelfart

CVR-nr: 38 21 79 76

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Stiftet: 24. november 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Torben Østergaard-Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomsselskaber og ejendomsprojekter, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på TDKK 23.478, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 250.929.

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
Andre eksterne omkostninger		-188	-810
Bruttotab		-188	-810
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		19.305	51.712
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.123	5.798
Finansielle indtægter	2	680	366
Finansielle omkostninger	3	-389	-468
Resultat før skat		23.531	56.598
Skat af årets resultat	4	-53	33
Årets resultat		23.478	56.631

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.428	52.702
Overført resultat	7.050	-1.071
	23.478	56.631

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	214.878	171.955
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	20.497	14.374
Finansielle anlægsaktiver		235.375	186.329
Anlægsaktiver		235.375	186.329
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.583	38.190
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	34
Tilgodehavender		37.583	38.224
Likvide beholdninger		55	82
Omsætningsaktiver		37.638	38.306
Aktiver		273.013	224.635

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		103.157	86.729
Overført resultat		147.672	110.015
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000
Egenkapital		250.929	201.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.966	21.224
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		48	0
Anden gæld		65	1.562
Kortfristede gældsforpligtelser		22.084	22.791
Gældsforpligtelser		22.084	22.791
Passiver		273.013	224.635

Medarbejderforhold	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7
Nærtstående parter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	100	86.729	110.015	5.000	201.844
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000
Tilskud fra koncern	0	0	30.607	0	30.607
Årets resultat	0	16.428	7.050	0	23.478
Egenkapital 30. april	100	103.157	147.672	0	250.929

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 indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	635	366
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>45</u>	<u>0</u>
	<u>680</u>	<u>366</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	385	244
Andre finansielle omkostninger	<u>4</u>	<u>224</u>
	<u>389</u>	<u>468</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>53</u>	<u>-33</u>
	<u>53</u>	<u>-33</u>

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj	93.228	63.356
Tilgang i årets løb	30.618	29.923
Afgang i årets løb	0	-51
Kostpris 30. april	<u>123.846</u>	<u>93.228</u>
Værdireguleringer 1. maj	78.727	31.824
Årets afgang	0	-9
Årets resultat	19.305	51.712
Modtagne udbytter	-7.000	-4.800
Værdireguleringer 30. april	<u>91.032</u>	<u>78.727</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>214.878</u>	<u>171.955</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Selfproperty Aarhus ApS	Aarhus C	50	100%
Kolding Åpark 8A A/S	Kolding	5.000	80%
Selfproperty II ApS	Middelfart	250	100%
Selfproperty III A/S	Middelfart	500	100%
Ejendomsselskabet DP 1 A/S	Kolding	500	90%
Havnepladsen, Odense ApS	Middelfart	50	100%
Selfbrick ApS	Middelfart	40	100%
Middelfart Bycenter A/S	Middelfart	30.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	6.372	6.372
Tilgang i årets løb	2.000	0
Kostpris 30. april	<u>8.372</u>	<u>6.372</u>
Værdireguleringer primo 1. maj	8.002	2.204
Årets resultat	4.123	5.798
Værdireguleringer 30. april	<u>12.125</u>	<u>8.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>20.497</u>	<u>14.374</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Dronningens Express ApS	Kolding	1.000	45%
Ejendomsselskabet Energivej 5-7, Struer A/S	Odense	600	33%

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 administrationselskab 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.

Overfor selskabets pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution for datterselskaber, som på balancedagen kan opgøres til TDKK 69.333.

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 Selfproperty 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.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.