

---

# *Selfproperty ApS*

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for  
1. maj 2023 - 30. april 2024

---

CVR-nr. 38 21 79 76

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/7 2024

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. juni 2024

**Direktion**

Jakob Schultz 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Selfproperty ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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 24. juni 2024

**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 2023 - 30. april 2024

Stiftet: 24. november 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Middelfart

## Direktion

Jakob Schultz 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 2023/24 udviser et overskud på TDKK 8.226, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 259.155.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-9</b>	<b>-188</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		5.398	19.305
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.339	4.123
Finansielle indtægter	2	1.339	680
Finansielle omkostninger	3	-701	-389
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.366</b>	<b>23.531</b>
Skat af årets resultat	4	-140	-53
<b>Årets resultat</b>		<b>8.226</b>	<b>23.478</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.738	16.428
Overført resultat	488	7.050
	<b>8.226</b>	<b>23.478</b>

## Balance 30. april 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	226.317	214.878
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	23.963	20.497
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>250.280</b>	<b>235.375</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>250.280</b>	<b>235.375</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.531	37.583
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.531</b>	<b>37.583</b>
Likvide beholdninger		812	55
Omsætningsaktiver		41.343	37.638
<b>Aktiver</b>		<b>291.623</b>	<b>273.013</b>

# Balance 30. april 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		106.895	103.157
Overført resultat		152.160	147.672
<b>Egenkapital</b>		<b>259.155</b>	<b>250.929</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.319	21.966
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		135	48
Anden gæld		7	65
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.468</b>	<b>22.084</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.468</b>	<b>22.084</b>
<b>Passiver</b>		<b>291.623</b>	<b>273.013</b>
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	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	100	103.157	147.672	250.929
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-4.000	4.000	0
Årets resultat	0	7.738	488	8.226
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>100</b>	<b>106.895</b>	<b>152.160</b>	<b>259.155</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.339	635
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>45</u>
	<u><b>1.339</b></u>	<u><b>680</b></u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	701	385
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u><b>701</b></u>	<u><b>389</b></u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>140</u>	<u>53</u>
	<u><b>140</b></u>	<u><b>53</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>5. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	123.846	93.228
Tilgang i årets løb	10.040	30.618
Kostpris 30. april	<u>133.886</u>	<u>123.846</u>
Værdireguleringer 1. maj	91.032	78.727
Årets resultat	5.399	19.305
Modtagne udbytter	-4.000	-7.000
Værdireguleringer 30. april	<u>92.431</u>	<u>91.032</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u><b>226.317</b></u>	<u><b>214.878</b></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%
Selfproperty IV ApS	Middelfart	40	100%

## Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	8.372	6.372
Tilgang i årets løb	1.127	2.000
Kostpris 30. april	<u>9.499</u>	<u>8.372</u>
Værdireguleringer 1. maj	12.125	8.002
Årets resultat	2.339	4.123
Værdireguleringer 30. april	<u>14.464</u>	<u>12.125</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>23.963</u></b>	<b><u>20.497</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet Dronningens Express ApS	Kolding	1.000	45%
Ejendomsselskabet Energivej 5-7, Struer A/S	Odense	600	50%

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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.

Overfor selskabets pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution for datterselskaber, som på balancedagen kan opgøres til TDKK 252.148.

# 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 Selfproperty ApS for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i TDKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023/24 for Selfinvest ApS har selskabet undladt at udarbejde 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

Bruttotab 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.