
Selfproperty ApS

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 38 21 79 76

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

Torben Østergaard-Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. juni 2022

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

Vi har revideret årsregnskabet for Selfproperty ApS 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 revisorerets 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

Selfproperty ApS
Turbinevej 10
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38 21 79 76
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Stiftet: 24. november 2016
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Torben Østergaard-Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomsselskaber og ejendomsprojekter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på TDKK 56.631, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på TDKK 201.844.

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
Andre eksterne omkostninger		-810	-47
Bruttoresultat		-810	-47
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		51.712	11.940
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.798	1.915
Finansielle indtægter	2	366	28
Finansielle omkostninger	3	-468	-303
Resultat før skat		56.598	13.533
Skat af årets resultat	4	33	-567
Årets resultat		56.631	12.966

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.702	13.855
Overført resultat	-1.071	-889
	56.631	12.966

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	171.955	95.180
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	14.374	8.576
Finansielle anlægsaktiver		186.329	103.756
Anlægsaktiver		186.329	103.756
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.190	2.871
Andre tilgodehavender		0	55.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		34	0
Tilgodehavender		38.224	57.871
Likvide beholdninger		82	141
Omsætningsaktiver		38.306	58.012
Aktiver		224.635	161.768

Balance 30. april

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		86.729	34.027
Overført resultat		110.015	111.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000	0
Egenkapital		201.844	145.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.224	15.974
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	567
Anden gæld		1.562	9
Kortfristede gældsforpligtelser		22.791	16.555
Gældsforpligtelser		22.791	16.555
Passiver		224.635	161.768
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	100	34.027	111.086	0	145.213
Årets resultat	0	52.702	-1.071	5.000	56.631
Egenkapital 30. april	100	86.729	110.015	5.000	201.844

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	TDKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>366</u>	<u>28</u>
	<u>366</u>	<u>28</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	244	303
Andre finansielle omkostninger	<u>224</u>	<u>0</u>
	<u>468</u>	<u>303</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-33</u>	<u>567</u>
	<u>-33</u>	<u>567</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj	63.356	27.999
Tilgang i årets løb	29.923	35.357
Afgang i årets løb	-51	0
Kostpris 30. april	<u>93.228</u>	<u>63.356</u>
Værdireguleringer 1. maj	31.824	19.883
Årets afgang	-9	0
Årets resultat	51.712	13.386
Udbytte til moderselskabet	-4.800	0
Andre reguleringer	0	-1.445
Værdireguleringer 30. april	<u>78.727</u>	<u>31.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>171.955</u>	<u>95.180</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og 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%

Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	6.372	6.278
Tilgang i årets løb	0	94
Kostpris 30. april	<u>6.372</u>	<u>6.372</u>
Værdireguleringer 1. maj	2.204	289
Årets resultat	5.798	2.009
Andre reguleringer	0	-94
Værdireguleringer 30. april	<u>8.002</u>	<u>2.204</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>14.374</u>	<u>8.576</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejерandel
Ejendomsselskabet Dronningens Express ApS	Kolding	1.000	45%

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

Overfor selskabets pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution for datterselskaber, som på balancedagen kan opgøres til TDKK 13.368.

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 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

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".

Noter til årsregnskabet

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

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "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.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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