

DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

Årsrapport for 2024

SAM Ejendomme ApS
Tjørnevej 12B, 4652 Hårlev
CVR-nr. 41 76 24 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. januar 2025

Anders Albeck Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 28. januar 2025

Direktion

Anders Albeck Thomsen
adm. direktør

Sofie Poda Grud Rasmussen
direktør

Mikael Hjalgrym Mortensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SAM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nordhavn, den 28. januar 2025

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm
Godkendt revisor
mne34524

Selskabsoplysninger

SAM Ejendomme ApS
Tjørnevej 12B
4652 Hårlev

CVR-nr. 41 76 24 03
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 28. september 2020
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemsted: Stevns

Direktion

Anders Albeck Thomsen, adm. direktør
Sofie Poda Grud Rasmussen, direktør
Mikael Hjalgrym Mortensen, direktør

Revisor

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus
Århusgade 118
2150 Nordhavn

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, herunder både erhvervs- og boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 48.306, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 365.352.

Selskabets anpartshavere har afgivet tilbagetrædelseserklæring om, at stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer frem til d. 31. december 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SAM Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	76-100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		478.052	371.772
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-52.389	-52.389
Resultat før finansielle poster		425.663	319.383
Finansielle indtægter	2	3.627	5.288
Finansielle omkostninger	3	-349.956	-314.045
Resultat før skat		79.334	10.626
Skat af årets resultat	4	-31.028	-14.477
Årets resultat		48.306	-3.851
Overført resultat		48.306	-3.851
		48.306	-3.851

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.212.619	7.265.010
Materielle anlægsaktiver		<u>7.212.619</u>	<u>7.265.010</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.212.619</u>	<u>7.265.010</u>
Andre tilgodehavender		76.178	120.506
Periodeafgrænsningsposter		0	9.025
Tilgodehavender		<u>76.178</u>	<u>129.531</u>
Likvide beholdninger		<u>22.716</u>	<u>8.712</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>98.894</u>	<u>138.243</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.311.513</u></u>	<u><u>7.403.253</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		245.352	197.046
Egenkapital	5	365.352	317.046
Gæld til realkreditinstitutter		3.648.374	3.813.648
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.648.374	3.813.648
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	169.060	163.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.125	8.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.876.184	2.913.126
Selskabsskat		13.028	2.477
Anden gæld		101.590	55.296
Deposita		129.800	129.800
Kortfristede gældsforpligtelser		3.297.787	3.272.559
Gældsforpligtelser i alt		6.946.161	7.086.207
Passiver i alt		7.311.513	7.403.253

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.627	5.288
	3.627	5.288
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	349.956	314.045
	349.956	314.045
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.028	14.477
	31.028	14.477
5 Egenkapital		
	Virksomheds-	
	kapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital 1. januar 2024	120.000	197.046
Årets resultat	0	48.306
Egenkapital 31. december 2024	120.000	245.352

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.977.383	3.817.434	169.060	3.005.783
	3.977.383	3.817.434	169.060	3.005.783

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets anpartshavere har afgivet tilbagetrædelseserklæring om, at stå tilbage for selskabets øvrige kreditorer frem til d. 31. december 2025.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.908, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 7.213.

Anders Albeck Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Albeck Thomsen

Direktør

ID: 7b2e4f47-85dc-409c-856a-dc31fa3880a3

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 11:09:20

Underskrevet med MitID



Anders Albeck Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Albeck Thomsen

Dirigent

ID: 7b2e4f47-85dc-409c-856a-dc31fa3880a3

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 11:09:20

Underskrevet med MitID



Sofie Poda Grud Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sofie Poda Grud Rasmussen

Direktør

ID: 6a7b0801-26cb-43cc-ab6e-ed83b9eec17f

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 12:49:37

Underskrevet med MitID



Mikael Hjalgrym Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Hjalgrym Mortensen

Direktør

ID: d6774f14-840d-4b9a-bd8f-ca4d5e22dcd7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 12:31:14

Underskrevet med MitID



Martin Dueholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Dueholm

Revisor

ID: bbdcc118-f5bf-4eb2-8953-7b5ab76f309d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 11:05:18

Underskrevet med MitID

