

---

# Ejendomsselskabet Samsøgade 44 ApS

**CVR-nr.: 41119403**

Vesterbrogade 31 st th  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/10/2023**

---

**Poul Vogelius**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Samsøgade 44 ApS  
Vesterbrogade 31 st th  
8000 Aarhus C

e-mailadresse: [poul@vogelius1989.dk](mailto:poul@vogelius1989.dk)

CVR-nr.: 41119403

Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og sælge ejendomme samt udlejning heraf og hermed beslægtet virksomhed

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 251.295 Årets overskud anvendes således:

Årets resultat	251.295
Henlagt efter indre værdi	0
Forslag til udbytte	0

I alt overført næste år 251.295

Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.654.439

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskreden.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>493.627</b>	<b>510.579</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>493.627</b>	<b>510.579</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		31.250	0
Øvrige finansielle omkostninger		-202.706	-126.250
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>322.171</b>	<b>384.329</b>
Skat af årets resultat		-70.876	-90.089
<b>Årets resultat</b>		<b>251.295</b>	<b>294.240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		251.295	292.240
<b>I alt</b>		<b>251.295</b>	<b>294.240</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		14.300.000	14.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
Andre tilgodehavender		1.500.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.500.000</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.800.000</b>	<b>14.300.000</b>

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.614.439	1.363.144
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.654.439</b>	<b>1.403.144</b>
Hensættelse til udskudt skat		220.541	211.120
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>220.541</b>	<b>211.120</b>
Gæld til banker		4.626.875	2.537.968
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.052.363	6.547.139
Skyldig selskabsskat		61.455	180.455
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.184.327	3.420.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.925.020</b>	<b>12.685.736</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.925.020</b>	<b>12.685.736</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.800.000</b>	<b>14.300.000</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

1

## Noter

### 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 3,50 %

Laveste afkastprocent 3,00 %

### 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 7.912 i ejendommen Samsøgde 44, 8000 Aarhus C, til sikkerhed for kredit i Middelfart Sparekasse.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**

0