

Ejendomsselskabet Samsøgade 44 ApS

Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C

Årsrapport
28. januar 2020 - 30. juni 2021

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

24/11/2021

Poul Vogelius
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Samsøgade 44 ApS
Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C

e-mailadresse: poul@vogelius1989.dk

CVR-nr: 41119403

Regnskabsår: 28/01/2020 - 30/06/2021

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. 1.068.904 Årets overskud anvendes således:

Årets resultat	1.068.904
Henlagt efter indre værdi	0
Forslag til udbytte	0

I alt overført næste år 1.068.904

Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.108.904

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21.

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 ejendommenes 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 sambeskatningskredsen.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 28. jan. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		638.747
Resultat af ordinær primær drift		638.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		916.810
Øvrige finansielle omkostninger		-185.167
Ordinært resultat før skat		1.370.390
Skat af årets resultat		-301.486
Årets resultat		1.068.904
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.068.904
I alt		1.068.904

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21
Grunde og bygninger		kr. 14.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		14.300.000
Anlægsaktiver i alt		14.300.000
AKTIVER I ALT		14.300.000

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		1.068.904
Egenkapital i alt		1.108.904
Hensættelse til udskudt skat		201.698
Hensatte forpligtelser i alt		201.698
Gæld til banker		3.663.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.192
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.727.316
Skyldig selskabsskat		99.788
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.494.497
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.989.398
Gældsforpligtelser i alt		12.989.398
PASSIVER I ALT		14.300.000

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 Samsøge 44, 8000 Aarhus C, til sikkerhed for kredit i Middelfart Sparekasse.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0