



**Ejendomsselskabet Samsøvej 38
A/S**

Samsøvej 38
8382 Hinnerup
CVR-nr. 27714137

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.12.2021

Ole Dam Mikkelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.06.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S

Samsøvej 38

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 27714137

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Anne Kjærholm Poulsen Evar, formand

Lars Kjærholm Poulsen

Peter Dam Mikkelsen

Ole Dam Mikkelsen

Direktion

Ole Dam Mikkelsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 09.12.2021

Direktion

Ole Dam Mikkelsen

direktør

Bestyrelse

Anne Kjærholm Poulsen Evar

formand

Lars Kjærholm Poulsen

Peter Dam Mikkelsen

Ole Dam Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Silkeborg, den 09.12.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Rasmus Villadsen Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45822

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 1.175 t.kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 5.332 t.kr.

Selskabets ledelse har konstateret, at de finansielle instrumenter i form af renteswaps ikke opfylder kriterierne for indregning og måling som sikringsinstrument via egenkapitalen, men i stedet at dagsværdireguleringen herpå skal føres via resultatopgørelsen.

Da fejlen påvirker det retvisende billede i tidligere års årsrapport, er korrektionen behandlet som en væsentlig fejl i tidligere år. Der er redegjort for effekten heraf på side 14.

Der er efter ledelsens opfattelse udover ovenstående ingen udsædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.162.536	2.136.064
Af- og nedskrivninger		(574.520)	(574.520)
Driftsresultat		1.588.016	1.561.544
Andre finansielle indtægter		260.135	332.699
Andre finansielle omkostninger		(342.675)	(428.022)
Resultat før skat		1.505.476	1.466.221
Skat af årets resultat	1	(330.911)	(322.686)
Årets resultat		1.174.565	1.143.535
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.350.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.000.000	2.099.532
Overført resultat		(1.825.435)	(2.305.997)
Resultatdisponering		1.174.565	1.143.535

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		19.850.555	20.425.075
Materielle aktiver	2	19.850.555	20.425.075
Anlægsaktiver		19.850.555	20.425.075
Andre tilgodehavender		0	44
Tilgodehavender		0	44
Likvide beholdninger		0	20.147
Omsætningsaktiver		0	20.191
Aktiver		19.850.555	20.445.266

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.832.143	6.657.578
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.350.000
Egenkapital		5.332.143	8.507.578
Udskudt skat		1.930.000	1.827.400
Hensatte forpligtelser		1.930.000	1.827.400
Bankgæld		1.958.568	3.150.546
Skyldig skat		207.311	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.165.879	3.150.546
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	930.000	927.321
Bankgæld		4.631.128	3.125.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		979.187	2.401.577
Skyldig skat		206.264	213.286
Anden gæld		3.663.954	277.258
Periodeafgrænsningsposter		0	2.848
Kortfristede gældsforpligtelser		10.422.533	6.959.742
Gældsforpligtelser		12.588.412	10.110.288
Passiver		19.850.555	20.445.266
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.657.578	0	1.350.000	8.507.578
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.350.000)	(1.350.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	0	(3.000.000)
Årets resultat	0	(1.825.435)	3.000.000	0	1.174.565
Egenkapital ultimo	500.000	4.832.143	0	0	5.332.143

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	228.311	292.965
Ændring af udskudt skat	102.600	29.721
	330.911	322.686

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	28.118.130
Kostpris ultimo	28.118.130
Af- og nedskrivninger primo	(7.693.055)
Årets afskrivninger	(574.520)
Af- og nedskrivninger ultimo	(8.267.575)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.850.555

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.
Bankgæld	930.000	927.321	1.958.568
Skyldig skat	0	0	207.311
	930.000	927.321	2.165.879

I bankgæld indgår renteswaps med i alt 327 t.kr. mod 583 t.kr. sidste år. Renteswaps har en hovedstol på 13,5 mio.kr. og 3 mio.kr. og en restløbetid på 2,5 år. Der betales en fast rente på henholdsvis 5,65% og 1,60% og modtager en variabel rente baseret på CIBOR3.

Årets påvirkning på resultatopgørelse, se note 4.

4 Dagsværdioplysninger

	Renteswaps kr.
Dagsværdi ultimo	327.318
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	255.726

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i ejendomme. Herudover har pengeinstituttet transport i huslejeindbetalinger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.851 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med enkelte reklassifikationer.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabets ledelse har konstateret, at de finansielle instrumenter i form af renteswaps ikke opfylder kriterierne for indregning og måling som sikringsinstrument via egenkapitalen, men i stedet at dagsværdireguleringen herpå skal føres via resultatopgørelsen.

Forholdet betragtes og behandles som en væsentlig fejl, hvorfor sammenligningstal og egenkapital primo er korrigeret i overensstemmelse årsregnskabslovens § 52, stk. 2. Fejlen har netto ingen beløbsmæssig effekt på hverken egenkapital eller balancesum.

Den samlede korrektion som følge af overstående udgør:

Egenkapital pr. 01.07.2019: 0 kr.

Resultatmæssig korrektion for 2019/20: 330 t.kr. før skat og 258 t.kr. efter skat

Balancemæssig korrektion for 2019/20: 0 t.kr.

Samlet egenkapitalpåvirkning 01.07.2020: 0 t.kr.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har revurderet selskabets afskrivningshorisont på bygninger, således bygninger afskrives over 40 år mod tidligere 50 år på bygningens enkelte bestanddele og tilgange samt vurderet, at selskabets bygninger har en restværdi på 20% af kostprisen mod tidligere skønnet 0%. Forholdet har ikke medført ændring i årets afskrivninger.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld. For afledte finansielle instrumenter indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægt indeholder indtægter ved udlejning af ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og kursreguleringer m.v.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og kursregulering m.v.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %
Installationer	5 år	0 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter skyldige omkostninger til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.