



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SAMSØ INVEST 2006 APS**  
**C/O KONTORET, LILLE TORV 6 2., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. september 2023

---

Ole Bjørvig Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Samsø Invest 2006 ApS c/o Kontoret Lille Torv 6 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 84 16 16 Stiftet: 18. august 2006 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Ole Bjørvig Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Samsø Invest 2006 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. september 2023

Direktion:

---

Ole Bjørvig Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Samsø Invest 2006 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Samsø Invest 2006 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 21. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedesrenter på området ændrer sig med investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Forrentning af ejendom på Samsø er anvendt 5,0 - 7,75 % efter afkastbaseret model med normalindtjening. Ejendommen indeholder boliger og butikker samt en offentlig lejer og er beliggende på hovedgaden i Tranebjerg, Samsø.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et resultat efter skat 243 tkr. (312 tkr. i 2021/22), og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 2.980 tkr. (2.737 tkr. i 2021/22).

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>199.819</b>	<b>246.966</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.000	200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>349.819</b>	<b>446.966</b>
Finansielle indtægter.....		4.827	194
Finansielle omkostninger.....	1	-43.440	-47.288
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>311.206</b>	<b>399.872</b>
Skat af årets resultat.....	2	-68.466	-87.972
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>242.740</b>	<b>311.900</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		242.740	311.900
<b>I ALT</b> .....		<b>242.740</b>	<b>311.900</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.710.455	5.457.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.710.455</b>	<b>5.457.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.710.455</b>	<b>5.457.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		16.887	16.845
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.887</b>	<b>16.845</b>
Likvider.....		437.222	420.664
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>454.109</b>	<b>437.509</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.164.564</b>	<b>5.894.509</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.854.730	2.611.990
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.979.730</b>	<b>2.736.990</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		472.897	425.234
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>472.897</b>	<b>425.234</b>
Realkreditlån.....		1.639.504	1.742.881
Deposita.....		152.836	113.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.792.340</b>	<b>1.856.637</b>
Realkreditlån.....		103.375	102.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.726	30.989
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		54.862	25.415
Selskabsskat.....		20.803	29.447
Anden gæld.....		700.831	686.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>919.597</b>	<b>875.648</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.711.937</b>	<b>2.732.285</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.164.564</b>	<b>5.894.509</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	2.611.990	2.736.990
Forslag til resultatdisponering.....		242.740	242.740
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.854.730</b>	<b>2.979.730</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	43.440	47.288	
	<b>43.440</b>	<b>47.288</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	20.803	29.447	
Regulering af udskudt skat.....	47.663	58.525	
	<b>68.466</b>	<b>87.972</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		4.642.334	
Tilgang.....		103.455	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>4.745.789</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		814.666	
Årets værdireguleringer.....		150.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>		<b>964.666</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>5.710.455</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendom	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		5.710.455	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		150.000	

Investeringsejendommen er beliggende på hovedgaden i Tranebjerg på Samsø og indeholder 4 erhvervs- og 2 boligformål og erhvervet i 2006. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast i intervallet 5,0 - 7,75 % (boligformål 5 % og erhvervsformål 7,75 %), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommene er udlejet til en gennemsnitlig m2. pris på ca. 906 kr. pr. m2. Bolig udgør ca 1045 kr./m2 og erhverv udgør ca. 850 kr./m2.

Ved en ændring i afkastkravet med -0,5 % vil dagsværdien af ejendommene udgøre 6.250 tkr. Ved en ændring i afkastkravet med +0,5 % vil dagsværdien af ejendommene udgøre 5.321 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Realkreditlån.....	1.742.879	103.375	1.221.556	1.845.816	
Deposita.....	152.836	0	152.836	113.756	
	<b>1.895.715</b>	<b>103.375</b>	<b>1.374.392</b>	<b>1.959.572</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rolsø Consult ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.743 tkr. (opr 3.900 tkr), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 5.560 tkr.					
			2022/23	2021/22	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Samsø Invest 2006 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.