



Sama Holding Vejle ApS

Follerupvej 104
7000 Fredericia
CVR-nr. 30830784

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.05.2023

Henrik Abildgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sama Holding Vejle ApS

Follerupvej 104

7000 Fredericia

CVR-nr.: 30830784

Stiftelsesdato: 14.09.2007

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Henrik Abildgaard Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Sama Holding Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31.05.2023

Direktion

Henrik Abildgaard Jensen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sama Holding Vejle ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sama Holding Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Kolding, den 31.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i formueforvaltning.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 1.217 t.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom under beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 109 t.kr., mens et fald i afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 133 t.kr., jf. omtalen heraf i note 5.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		73.456	70.294
Andre driftsomkostninger		(15.087)	(25.929)
Driftsresultat		58.369	44.365
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.191.815	717.816
Andre finansielle indtægter	2	20.859	19.932
Andre finansielle omkostninger	3	(61.478)	(57.742)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.209.565	724.371
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(13.300)	30.000
Resultat før skat		1.196.265	754.371
Skat af årets resultat	4	(2.486)	(8.851)
Årets resultat		1.193.779	745.520
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		1.075.979	631.120
Resultatdisponering		1.193.779	745.520

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		1.216.700	1.230.000
Materielle aktiver	5	1.216.700	1.230.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.910.100	1.318.285
Finansielle aktiver	6	1.910.100	1.318.285
Anlægsaktiver		3.126.800	2.548.285
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		359.625	815.302
Periodeafgrænsningsposter		0	364
Tilgodehavender		359.625	815.666
Likvide beholdninger		2.200.440	1.264.104
Omsætningsaktiver		2.560.065	2.079.770
Aktiver		5.686.865	4.628.055

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.214.509	622.694
Overført overskud eller underskud		2.569.584	2.085.420
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		4.026.893	2.947.514
Udskudt skat	8	22.942	25.948
Hensatte forpligtelser		22.942	25.948
Gæld til realkreditinstitutter		703.984	727.511
Langfristede gældsforpligtelser	9	703.984	727.511
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	24.542	24.057
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		605.348	715.284
Skyldig skat		274.956	159.541
Anden gæld		28.200	28.200
Kortfristede gældsforpligtelser		933.046	927.082
Gældsforpligtelser		1.637.030	1.654.593
Passiver		5.686.865	4.628.055
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	10		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	622.694	2.085.420	114.400	2.947.514
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	591.815	484.164	117.800	1.193.779
Egenkapital ultimo	125.000	1.214.509	2.569.584	117.800	4.026.893

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 109 t.kr., mens et fald i afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 133 t.kr., jf. omtalen heraf i note 5.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.859	19.932
	20.859	19.932

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	31.703	32.043
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	6.848	3.675
Øvrige finansielle omkostninger	22.927	22.024
	61.478	57.742

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	5.492	2.492
Ændring af udskudt skat	(3.006)	6.359
	2.486	8.851

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.112.420
Kostpris ultimo	1.112.420
Dagsværdireguleringer primo	117.580
Årets dagsværdireguleringer	(13.300)
Dagsværdireguleringer ultimo	104.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.216.700

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom på 85 m² (grundareal 497 m²) beliggende i Børkop. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede normalindtjeningsmodel, hvor dansværdien opgøres på baggrund af driftsafkast og fastsat afkastkrav.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat og et skønnet afkastkrav. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt. Ejendommen er på nuværende tidspunkt 100% udlejet på individuel lejekontrakt.

Det anvendt afkastkrav udgør 5% pr. 31.12.2022 (31.12.2021: 5%).

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Følsomhedsanalyse

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 109 t.kr., mens et fald i afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 133 t.kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	695.591
Kostpris ultimo	695.591
Opskrivninger primo	622.694
Andel af årets resultat	1.191.815
Udbytte	(600.000)
Opskrivninger ultimo	1.214.509
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.910.100

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lille Velling Smede og VVS ApS	Fredericia	ApS	100,00

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	250	500	125.000
	250		125.000

8 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	22.942	25.868
Tilgodehavender	0	80
Udskudt skat i alt	22.942	25.948

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	25.948	19.589
Indregnet i resultatopgørelsen	(3.006)	6.359
Ultimo	22.942	25.948

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.542	24.057	703.984	632.849
	24.542	24.057	703.984	632.849

10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	1.216.700
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(13.300)

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 180.000 kr. i selskabets investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.216.700 kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet Lille Velling Smede og VVS ApS. Kautionen er ubegrænset.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.