

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Samsing Invest ApS**  
**Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv.**  
**8200 Aarhus N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2019

---

Dirigent

**CVR-nr. 31 25 29 11**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Samsing Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den     /     2019

### Direktion

Peter Kjær Samsing

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Samsing Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Samsing Invest ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den     /     2019

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne40037

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Samsing Invest ApS  
Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv.  
8200 Aarhus N

E-mail: samsingpeter@gmail.com

CVR-nr: 31 25 29 11

Stiftet: 3. marts 2012

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Peter Kjær Samsing

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed samt enhver efter ledelsens vurdering hermed beslægtet aktivitet.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat, der udviser et underskud på t.kr. 29, anses som værende utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Samsing Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>298.162</b>	<b>233.139</b>
1 Personaleomkostninger	-255.424	-253.668
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>42.738</b>	<b>-20.529</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-92.920	518.000
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	419
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-50.182</b>	<b>497.890</b>
Andre finansielle indtægter	31.431	44.959
Andre finansielle omkostninger	-19.239	-11.943
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-37.990</b>	<b>530.906</b>
Skat af årets resultat	9.282	-117.998
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-28.708</b>	<b>412.908</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	52.900
Overført resultat	-28.708	360.008
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-28.708</b>	<b>412.908</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
2 Investeringsejendomme	8.166.000	6.407.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.166.000</b>	<b>6.407.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.166.000</b>	<b>6.407.000</b>
Selskabsskat	9.779	19.000
Andre tilgodehavender	534.651	1.389.151
<b>Tilgodehavender</b>	<b>544.430</b>	<b>1.408.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>292.585</b>	<b>544.283</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>837.015</b>	<b>1.952.434</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.003.015</b>	<b>8.359.434</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.331.259	7.359.967
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	52.900
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>7.456.259</b>	<b>7.537.867</b>
Hensættelse til udskudt skat	215.135	232.638
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>215.135</b>	<b>232.638</b>
Prioritetsgæld	958.968	279.376
Kreditinstitutter	64.341	64.864
Deposita	136.776	104.509
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.160.085</b>	<b>448.749</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	47.738	27.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	18.500
Anden gæld	34.173	56.419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	78.125	37.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>171.536</b>	<b>140.180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.331.621</b>	<b>588.929</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.003.015</b>	<b>8.359.434</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	250.864	249.257
Andre omkostninger til social sikring	4.560	4.411
	<u>255.424</u>	<u>253.668</u>
		<b>Investering- sejendom- me</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. oktober 2017		5.336.192
Årets tilgang		1.851.920
Afgang		0
<b>Kostpris 30. september 2018</b>		<u>7.188.112</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017		1.070.808
Afgang		-92.920
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>		<u>977.888</u>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2017		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2018</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>		<u><u>8.166.000</u></u>

Ejendommene indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

I beregningen af dagsværdierne er der taget udgangspunkt i fuld udlejning samt anvendt afkastprocenter på mellem 3,75 % og 5,75 %.

## Noter

	1/10 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2018
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	7.359.967	0	-28.708	7.331.259
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	-52.900	0	0
	<b>7.537.867</b>	<b>-52.900</b>	<b>-28.708</b>	<b>7.456.259</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i investeringsejendomme for kr. 963.968. Den bogførte værdi pr. 30/9 2018 udgør kr. 4.039.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Kjær Samsing

Direktør

På vegne af: Samsing Invest ApS

Serienummer: CVR:31252911-RID:79353762

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-01-02 10:35:16Z

NEM ID 

## Keld Allan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:74670703

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-01-04 08:19:56Z

NEM ID 

## Peter Kjær Samsing

Dirigent

På vegne af: Samsing Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-584105553481

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-01-04 09:00:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VNTBG-T30XU-7TH2B-NNOG2-1TT3-1NV3A3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>