

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Samsing Invest ApS**  
**Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv.**  
**8200 Aarhus N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/11 2019

---

Peter Kjær Samsing  
dirigent

Medlem af:

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



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 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Samsing Invest ApS.

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 18/11 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 2018 - 30. september 2019 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 18/11 2019

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

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Samsing Invest ApS Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv. 8200 Aarhus N
	CVR-nr: 31 25 29 11
	Stiftet: 3. marts 2012
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Peter Kjær Samsing
<b>Revisor</b>	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 overskud på t.kr. 90, anses som værende tilfredsstillende.

### 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 2018/19 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>328.239</b>	<b>298.162</b>
1 Personaleomkostninger	-259.419	-255.424
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>68.820</b>	<b>42.738</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	45.000	-92.920
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>113.820</b>	<b>-50.182</b>
Andre finansielle indtægter	21.241	31.431
Andre finansielle omkostninger	-20.029	-19.239
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>115.032</b>	<b>-37.990</b>
Skat af årets resultat	-25.306	9.282
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>89.726</b>	<b>-28.708</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	89.726	-28.708
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>89.726</b>	<b>-28.708</b>

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

Note	2019	2018
2 Investeringsejendomme	8.211.000	8.166.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.211.000</b>	<b>8.166.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.211.000</b>	<b>8.166.000</b>
Selskabsskat	0	9.779
Andre tilgodehavender	543.847	534.651
<b>Tilgodehavender</b>	<b>543.847</b>	<b>544.430</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>314.435</b>	<b>292.585</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>858.282</b>	<b>837.015</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.069.282</b>	<b>9.003.015</b>

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

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.420.985	7.331.259
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>7.545.985</b>	<b>7.456.259</b>
Hensættelse til udskudt skat	225.035	215.135
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>225.035</b>	<b>215.135</b>
Prioritetsgæld	916.235	958.968
Kreditinstitutter	58.701	64.341
Deposita	134.376	136.776
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.109.312</b>	<b>1.160.085</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	48.373	47.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.500
Selskabsskat	14.425	0
Anden gæld	34.935	34.173
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	79.717	78.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>188.950</b>	<b>171.536</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.298.262</b>	<b>1.331.621</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.069.282</b>	<b>9.003.015</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	254.717	250.864
Andre omkostninger til social sikring	4.702	4.560
	<u>259.419</u>	<u>255.424</u>
		<b>Investering- sejendom- me</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. oktober 2018		7.188.112
Årets tilgang		0
Afgang		0
<b>Kostpris 30. september 2019</b>		<u>7.188.112</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018		977.888
Opskrivninger		45.000
<b>Opskrivninger 30. september 2019</b>		<u>1.022.888</u>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2018		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2019</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>		<u><u>8.211.000</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 5,50 %.

## Noter

	1/10 2018	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2019
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	7.331.259	89.726	7.420.985
	<b>7.456.259</b>	<b>89.726</b>	<b>7.545.985</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.001.956	959.408	43.173	755.538
Kreditinstitutter	69.091	63.901	5.200	37.901
Deposita	136.776	134.376	0	134.376
	<b>1.207.823</b>	<b>1.157.685</b>	<b>48.373</b>	<b>927.815</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i investeringsejendomme for kr. 971.401. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme pr. 30/9 2019 udgør kr. 2.805.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: PID:9208-2002-2-584105553481

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-11-18 13:48:55Z

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

2019-11-18 13:51:42Z

NEM ID 

## Peter Kjær Samsing

Dirigent

På vegne af: Samsing Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-584105553481

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-11-18 14:00:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JDKOJ-GM71X-QEIDG-NDDJC-HENUK-LW212

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 tidsstemplet 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>