

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

SAMSING INVEST ApS
Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv
8200 Aarhus N
ÅRSRAPPORT
2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/2 2023

Peter Kjær Samsing
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 31 25 29 11

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 10/2 2023

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, den 10/2 2023

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Janus Luxhøj Asmussen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne47813

Selskabsoplysninger

Selskabet

SAMSING INVEST ApS
Dronning Margrethes Vej 5, 2. tv
8200 Aarhus N

CVR-nr: 31 25 29 11
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Peter Kjær Samsing

Revisor

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Brunbjergvej 3
8240 Risskov

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. 15, anses som værende mindre 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 2021/22 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

Årsregnskabet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

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 erhvervsejendomme 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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21
BRUTTORESULTAT	276.267	170.465
1 Personaleomkostninger	-255.559	-231.934
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	20.708	-61.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.000	76.000
DRIFTSRESULTAT	-19.292	14.531
Andre finansielle indtægter	19.136	21.566
Andre finansielle omkostninger	-18.826	-19.843
RESULTAT FØR SKAT	-18.982	16.254
Skat af årets resultat	4.052	-3.572
ÅRETS RESULTAT	-14.930	12.682
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-14.930	12.682
DISPONERET I ALT	-14.930	12.682

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2022	2021
2 Investeringsejendomme	8.303.000	8.343.000
Materielle anlægsaktiver	8.303.000	8.343.000
ANLÆGSAKTIVER	8.303.000	8.343.000
Andre tilgodehavender	463.026	554.699
Tilgodehavender	463.026	554.699
Likvide beholdninger	203.303	178.012
OMSÆTNINGSAKTIVER	666.329	732.711
AKTIVER	8.969.329	9.075.711

Balance 30. september

PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.503.983	7.518.912
EGENKAPITAL	7.628.983	7.643.912
Hensættelse til udskudt skat	236.881	240.933
HENSATTE FORPLIGTELSER	236.881	240.933
Prioritetsgæld	776.013	827.962
Kreditinstitutter	40.788	47.003
Deposita	121.576	121.576
3 Langfristede gældsforpligtelser	938.377	996.541
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	59.046	50.036
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.867
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.500
Selskabsskat	0	10.722
Anden gæld	9.436	31.263
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	85.106	82.937
Kortfristede gældsforpligtelser	165.088	194.325
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.103.465	1.190.866
PASSIVER	8.969.329	9.075.711

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	7.518.913	7.506.230
Årets resultat	-14.930	12.682
Overført resultat ultimo	7.503.983	7.518.912
EGENKAPITAL	7.628.983	7.643.912

Noter

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	250.601	226.971
Andre omkostninger til social sikring	4.958	4.963
	<hr/>	<hr/>
	255.559	231.934
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	Investering- sejendom- me
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2021	7.188.112
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 30. september 2022	7.188.112
	<hr/>
Opskrivninger 1. oktober 2021	1.154.888
Opskrivninger	-40.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2022	1.114.888
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2022	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	8.303.000
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommenes drift på tkr.319. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,38-5,25%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på tkr. 8.303

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,13-5%	3,38-5,25%	3,63-5,5%
Dagsværdi	8.894.992	8.303.000	7.784.574
Ændring i dagsværdi	591.992		-518.426

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	872.261	829.084	53.071	573.441
Kreditinstitutter	52.738	46.763	5.975	29.877
Deposita	121.576	121.576	0	0
	1.046.575	997.423	59.046	603.318
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			8.303.000	8.343.000
			8.303.000	8.343.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			0	76.000
			0	76.000
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			40.000	0
			40.000	0
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Der er givet pant i investeringsejendomme for kr. 838.794. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme pr. 30/9 2022 udgør kr. 3.030.000.

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: 37d118f7-c420-4fc5-9c11-2a21cd2af7ca

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-02-13 07:16:18 UTC



Janus Luxhøj Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:74996014

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-02-13 07:18:13 UTC



Peter Kjær Samsing

Dirigent

På vegne af: Samsing Invest ApS

Serienummer: 37d118f7-c420-4fc5-9c11-2a21cd2af7ca

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-02-13 07:22:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6V64Z-UU35B-54PUZ-ILFET-7AV83-PF7U4

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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