

# Smalltown ApS

Dybbølvej 18, 8240 Risskov

CVR-nr. 34 80 49 58

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2023.

---

Jesper Bang Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Smalltown ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 24. januar 2023

### Direktion

Jesper Bang Jørgensen

Allan Rene Olesen

### Bestyrelse

Allan Rene Olesen  
Formand

Maj-Britt Kjærgaard Olesen

Jesper Bang Jørgensen

Anette Kjærgaard Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Smalltown ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Smalltown ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Hadsten, den 24. januar 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Smalltown ApS Dybbølvej 18 8240 Risskov
	CVR-nr.: 34 80 49 58
	Stiftet: 26. november 2012
	Hjemsted: Risskov
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Allan Rene Olesen, Formand Maj-Britt Kjærgaard Olesen Jesper Bang Jørgensen Anette Kjærgaard Jørgensen
<b>Direktion</b>	Jesper Bang Jørgensen Allan Rene Olesen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-64.303</b>	<b>-44.677</b>
2 Personaleomkostninger	-32.357	-161.699
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	0	1.581.319
<b>Driftsresultat</b>	<b>-96.660</b>	<b>1.374.943</b>
Andre finansielle indtægter	0	9.633
Andre finansielle omkostninger	-140.883	-210.135
<b>Resultat før skat</b>	<b>-237.543</b>	<b>1.174.441</b>
Skat af årets resultat	52.263	-258.425
<b>Årets resultat</b>	<b>-185.280</b>	<b>916.016</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.664.000	228.800
Overføres til overført resultat	0	687.216
Disponeret fra overført resultat	-1.849.280	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-185.280</b>	<b>916.016</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>11.466.172</u>	<u>11.055.858</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.466.172</u>	<u>11.055.858</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.466.172</u></b>	<b><u>11.055.858</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	40.000	7.572
	Andre tilgodehavender	<u>4.521</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>44.521</u>	<u>7.572</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>44.521</u></b>	<b><u>7.572</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.510.693</u></b>	<b><u>11.063.430</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.232.545	4.081.825
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.664.000	228.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.976.545</u></b>	<b><u>4.390.625</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	258.797	311.060
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>258.797</u></b>	<b><u>311.060</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.804.890	3.804.726
Deposita	0	27.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.804.890</u>	<u>3.831.726</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	8.000	19.000
Gæld til pengeinstitutter	2.465.950	2.353.836
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	27.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Anden gæld	978.511	112.183
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.470.461</u>	<u>2.530.019</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.275.351</u></b>	<b><u>6.361.745</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.510.693</u></b>	<b><u>11.063.430</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	3.394.609	0	3.474.609
Årets overførte overskud eller underskud	0	687.216	228.800	916.016
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	4.081.825	228.800	4.390.625
Udloddet udbytte	0	0	-228.800	-228.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.849.280	1.664.000	-185.280
	<b>80.000</b>	<b>2.232.545</b>	<b>1.664.000</b>	<b>3.976.545</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, investere i kapitalandele, fast ejendom og virksomhed i tilknytning hertil.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	31.927	160.962
Andre omkostninger til social sikring	430	737
	<u>32.357</u>	<u>161.699</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	9.601.337	17.002.117
Tilgang i årets løb	410.314	644.901
Afgang i årets løb	0	-8.045.681
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>10.011.651</u>	<u>9.601.337</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	<u>1.454.521</u>	<u>1.454.521</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u>1.454.521</u>	<u>1.454.521</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>11.466.172</u>	<u>11.055.858</u>

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi på baggrund af salgspriser for lignende ejendomme. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.812.890	8.000	3.804.890	3.772.897
	<u>3.812.890</u>	<u>8.000</u>	<u>3.804.890</u>	<u>3.772.897</u>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 6.278 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.466 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Smalltown ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme samt anden aktivitet..

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes enten ud fra tilsvarende salgspriser eller ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## 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 og for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Allan Rene Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Allan Rene Olesen  
Bestyrelsesformand  
ID: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 17:54:44  
Underskrevet med MitID



## Allan Rene Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Allan Rene Olesen  
Direktør  
ID: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 17:54:44  
Underskrevet med MitID



## Maj-Britt Kjærgaard Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maj-Britt Kjærgaard Olesen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 3bd3c41e-a402-4844-8d21-8421f4b3e20b  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 17:55:47  
Underskrevet med MitID



## Anette Kjærgaard Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Kjærgaard Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f4e6ede4-b236-41fe-a690-6437457c3e29  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 09:19:57  
Underskrevet med MitID



## Jesper Bang Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Bang Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 476aec8d-925d-440c-93c9-d01150beb043  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 09:14:04  
Underskrevet med MitID



## Jesper Bang Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Bang Jørgensen  
Direktør  
ID: 476aec8d-925d-440c-93c9-d01150beb043  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2023 kl.: 09:14:04  
Underskrevet med MitID



## Lasse Nejsum

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Lasse Nejsum  
Revisor  
ID: 39774782  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 08:18:51  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Bang Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Bang Jørgensen  
Dirigent  
ID: 476aec8d-925d-440c-93c9-d01150beb043  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 09:45:22  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).