



## 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 2023</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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 19. april 2024

### 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 2023 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 19. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard 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 2023 - 31. december 2023
<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>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 34 8370 Hadsten

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>15.392</b>	<b>-64.303</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-236.121	0
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-32.357</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-220.729</b>	<b>-96.660</b>
Andre finansielle omkostninger	-337.874	-140.883
<b>Resultat før skat</b>	<b>-558.603</b>	<b>-237.543</b>
Skat af årets resultat	84.805	52.263
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-473.798</u></b>	<b><u>-185.280</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.664.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-473.798</u>	<u>-1.849.280</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-473.798</u></b>	<b><u>-185.280</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>11.237.946</u>	<u>11.466.172</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.237.946</u>	<u>11.466.172</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.237.946</u></b>	<b><u>11.466.172</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	36.000	40.000
	Andre tilgodehavender	<u>650</u>	<u>4.521</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.650</u>	<u>44.521</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.650</u></b>	<b><u>44.521</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.274.596</u></b>	<b><u>11.510.693</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.758.747	2.232.545
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.664.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.838.747</u></b>	<b><u>3.976.545</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	187.903	258.797
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>187.903</u></b>	<b><u>258.797</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.799.540	3.804.890
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.799.540</u>	<u>3.804.890</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	6.500	8.000
Gæld til pengeinstitutter	2.463.721	2.465.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Anden gæld	2.960.185	978.511
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.448.406</u>	<u>3.470.461</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.247.946</u></b>	<b><u>7.275.351</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.274.596</u></b>	<b><u>11.510.693</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 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 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
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.232.545	1.664.000	3.976.545
Udloddet udbytte	0	0	-1.664.000	-1.664.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-473.798	0	-473.798
	<b>80.000</b>	<b>1.758.747</b>	<b>0</b>	<b>1.838.747</b>



## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.806.040	6.500	3.799.540	3.748.790
	<b>3.806.040</b>	<b>6.500</b>	<b>3.799.540</b>	<b>3.748.790</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 6.269 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.238 t.kr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023	11.237.946
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-236.121

## 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres enten ud fra tilsvarende salgspriser eller ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# 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.”

## Allan Rene Olesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-23 14:34:14 UTC



## Allan Rene Olesen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-23 14:34:14 UTC



## Maj-Britt Kjærgaard Olesen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3bd3c41e-a402-4844-8d21-8421f4b3e20b

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-23 14:36:04 UTC



## Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 476aec8d-925d-440c-93c9-d01150beb043

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-04-26 08:37:37 UTC



## Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 476aec8d-925d-440c-93c9-d01150beb043

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-04-26 08:37:37 UTC



## Anette Kjærgaard Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4e6ede4-b236-41fe-a690-6437457c3e29

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-01 12:12:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 062482-08BBD9-208F0C-24747E4-K2B1F5-75E5E0

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>**. 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/validator**





# 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."

**Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: 476aec8-925d-440c-93c9-d01150beb043

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-06-20 08:59:47 UTC



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>**. 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/validator**