

# Smalltown ApS

Vesterskovvej 44, 8370 Hadsten

CVR-nr. 34 80 49 58

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2021.

---

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 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 5. marts 2021

### 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 2020 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 Etiske 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.

Hadsten, den 5. marts 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Smalltown ApS Vesterskovvej 44 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 34 80 49 58
	Stiftet: 26. november 2012
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-415.402</b>	<b>-200.027</b>
2 Personaleomkostninger	-221.040	0
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	0	492.904
<b>Driftsresultat</b>	<b>-636.442</b>	<b>292.877</b>
3 Andre finansielle omkostninger	-270.318	-258.577
<b>Resultat før skat</b>	<b>-906.760</b>	<b>34.300</b>
Skat af årets resultat	198.548	-3.274
<b>Årets resultat</b>	<b>-708.212</b>	<b>31.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	221.200
Disponeret fra overført resultat	-708.212	-190.174
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-708.212</b>	<b>31.026</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>12.649.008</u>	<u>12.669.957</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.649.008</u>	<u>12.669.957</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.649.008</u></b>	<b><u>12.669.957</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>48</u>	<u>250</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48</u>	<u>250</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>48</u></b>	<b><u>250</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.649.056</u></b>	<b><u>12.670.207</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.394.609	4.102.822
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	221.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.474.609</b>	<b>4.404.022</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	107.063	305.611
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>107.063</b>	<b>305.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.846.958	3.857.602
Deposita	27.000	39.600
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.873.958	3.897.202
5 Kortfristet del af langfristet gæld	13.000	15.000
Gæld til pengeinstitutter	2.482.018	1.648.037
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	24.250
Selskabsskat	0	89.854
Anden gæld	2.653.408	2.286.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.193.426	4.063.372
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.067.384</b>	<b>7.960.574</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.649.056</b>	<b>12.670.207</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	2020	2019
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	152.825	278.207
Andre omkostninger til social sikring	631	2.276
Lønomkostninger, aktiveret	67.584	-280.483
	<b>221.040</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
--	---	---

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, associerede virksomheder	152.804	139.397
Andre finansielle omkostninger	117.514	119.180
	<b>270.318</b>	<b>258.577</b>

### 4. Investeringsejendomme

	31/12 2020	31/12 2019
Kostpris 1. januar 2020	11.215.436	10.152.415
Tilgang i årets løb	0	8.886.417
Afgang i årets løb	-20.949	-7.823.396
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>11.194.487</b>	<b>11.215.436</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.454.521	2.181.782
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-727.261
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>1.454.521</b>	<b>1.454.521</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>12.649.008</b>	<b>12.669.957</b>

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

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>
	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2020</b>
		<b>Langfristet gæld</b>
		<b>31/12 2020</b>
		<b>Restgæld efter 5 år</b>
		<b>31/12 2019</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.859.958	13.000
Deposita	27.000	0
	<b>3.886.958</b>	<b>13.000</b>
		<b>3.873.958</b>
		<b>2.500.000</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 6.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.649 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Smalltown ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### 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.

#### 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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.

#### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdien 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).

#### 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.

## 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 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Bang Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-125783528443  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 14:52:23  
Underskrevet med NemID

## Jesper Bang Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-125783528443  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 14:52:23  
Underskrevet med NemID

## Jesper Bang Jørgensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-125783528443  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 14:52:23  
Underskrevet med NemID

## Allan Rene Olesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-994676665027  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2021 kl.: 11:19:30  
Underskrevet med NemID

## Allan Rene Olesen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-994676665027  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2021 kl.: 11:19:30  
Underskrevet med NemID

## Maj-Britt Kjærgaard Olesen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-754051264770  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2021 kl.: 11:14:17  
Underskrevet med NemID

## Anette Kjærgaard Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-666153872761  
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2021 kl.: 19:32:26  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2021 kl.: 12:15:11  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 3ef93491hjX241859929