

SMG 37 ApS
c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4,1, 8900 Randers C

CVR-nr. 39 20 13 80

Årsrapport

1. januar - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2020.

Knud Beer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 for SMG 37 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 8. december 2020

Direktion

Knud Beer

Christian Beer

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i SMG 37 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for SMG 37 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 8. december 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen
statsautoriseret revisor
mne34478

Selskabsoplysninger

Selskabet	SMG 37 ApS c/o Lou Advokatfirma Østergrave 4,1 8900 Randers C
	CVR-nr.: 39 20 13 80
	Stiftet: 17. december 2017
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
Direktion	Knud Beer Christian Beer
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 39, 1. sal 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde, udleje og udvikle fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -32 t.kr mod -71 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 724 t.kr. mod 7.923 t.kr. sidste år. Det har i året været en værdiregulering på ejendommen på 1.565 t.kr. Det er første år, hvor ejendommen er endelig klar til udlejning og er blevet fuldt udlejet. I den forbindelse har der været nogle ekstra omkostninger, hvilket afspejles i den primære drift som er negativ. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Investerings ejendomme

Den aktuelle status for lejesituationen er, at størstedelen af ejendommen er udlejet i 2020.

Selskabets ejendom er målt på baggrund af et afkastningskrav på 4,90%, og er vurderet til 63.590 t.kr.

Ændringen i forrentningskravet på +0,25% / -0,25% medfører en ændring i ejendommens beregnede værdi på -3.623 t.kr. - + 2.825 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SMG 37 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejnings-ejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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. Ejendommene værdiansættes 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 ejendommens 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 30/6 2020 kr.	1/1 - 31/12 2019 kr.
Bruttotab	-31.639	-70.857
1 Personaleomkostninger	-84.179	-36.727
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.565.445	10.531.250
Driftsresultat	1.449.627	10.423.666
Øvrige finansielle omkostninger	-519.982	-266.513
Resultat før skat	929.645	10.157.153
Skat af årets resultat	-205.594	-2.234.574
Årets resultat	724.051	7.922.579
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	224.051	7.422.579
Disponeret i alt	724.051	7.922.579

Balance

Aktiver	30/6 2020	31/12 2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	63.590.000	62.428.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.590.000</u>	<u>62.428.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>63.590.000</u>	<u>62.428.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	25.000	100.941
Periodeafgrænsningsposter	37.235	162.500
Tilgodehavender i alt	<u>62.235</u>	<u>263.441</u>
Likvide beholdninger	<u>1.494.995</u>	<u>314.071</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.557.230</u>	<u>577.512</u>
Aktiver i alt	<u>65.147.230</u>	<u>63.005.512</u>

Balance

Passiver	30/6 2020	31/12 2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.587.752	7.363.701
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Egenkapital i alt	<u>8.137.752</u>	<u>7.913.701</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.423.562	2.217.968
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.423.562</u>	<u>2.217.968</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	36.894.582	18.264.177
Gæld til pengeinstitutter	0	11.388.950
Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	2.000.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.894.582</u>	<u>31.653.127</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	547.900	519.400
Gæld til pengeinstitutter	0	38.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser	557.492	3.115.234
Gæld til associerede virksomheder	13.951.871	17.155.429
Anden gæld	634.071	136.444
Periodeafgrænsningsposter	0	256.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.691.334</u>	<u>21.220.716</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>54.585.916</u>	<u>52.873.843</u>
Passiver i alt	<u>65.147.230</u>	<u>63.005.512</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	1/1 - 30/6 2020 kr.	1/1 - 31/12 2019 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	84.179	36.727
	84.179	36.727
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2020 kr.	31/12 2019 kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	51.896.749	21.504.714
Tilgang i årets løb	103.601	30.392.036
Afgang i årets løb	-507.045	0
Kostpris ultimo	51.493.305	51.896.750
Regulering til dagsværdi primo	10.531.250	0
Årets regulering til dagsværdi	1.565.445	10.531.250
Regulering til dagsværdi ultimo	12.096.695	10.531.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.590.000	62.428.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

En ændring i forrentningskravet på +0,25%/-0,25% medfører en ændring i ejendommens beregnede værdi på -3.623 t.kr. - +2.825 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	37.442.482	547.900	36.894.582	34.751.137
Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	0	2.000.000	0
	39.442.482	547.900	38.894.582	34.751.137

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 37.442 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 63.590 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.