



## Smiley ApS

Rosensgade 12  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41876727

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.03.2023

---

**Jørgen Peter Danielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Smiley ApS

Rosensgade 12

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41876727

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Jørgen Peter Danielsen, direktør

Niels Lund Lihn, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Smiley ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.03.2023

## Direktion

**Jørgen Peter Danielsen**  
direktør

**Niels Lund Lihn**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Smiley ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Smiley ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Lars Andersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34506

### Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom samt derved beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2021/22 udgør et overskud på 732 t.kr, hvilket vurderes at være som forventet.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets ejere som dækker likviditet i det omfang selskabet skulle få brug herfor frem til 30.09.2023. Støtteerklæring dækker derudover også henstand for gælden til tilknyttede virksomheder frem til 30.09.2023.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.479.636</b>	<b>(791.356)</b>
Af- og nedskrivninger		(1.041.420)	(152.894)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.438.216</b>	<b>(944.250)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.500.400)	(530.349)
<b>Resultat før skat</b>		<b>937.816</b>	<b>(1.474.599)</b>
Skat af årets resultat	2	(206.320)	324.000
<b>Årets resultat</b>		<b>731.496</b>	<b>(1.150.599)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		731.496	(1.150.599)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>731.496</b>	<b>(1.150.599)</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		89.747.776	68.141.746
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>89.747.776</b>	<b>68.141.746</b>
Udskudt skat		0	324.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>324.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.747.776</b>	<b>68.465.746</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.652.780	66.609
Andre tilgodehavender		228.935	1.655.612
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		668.598	0
Periodeafgrænsningsposter		132.000	114.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.682.313</b>	<b>1.837.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>497.070</b>	<b>4.551.155</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.179.383</b>	<b>6.388.276</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.927.159</b>	<b>74.854.022</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(419.103)	(1.150.599)
<b>Egenkapital</b>		<b>(379.103)</b>	<b>(1.110.599)</b>
Udskudt skat		550.918	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>550.918</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.635.362	46.918.020
Deposita		103.803	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>44.739.165</b>	<b>46.918.020</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.227.828	2.199.455
Deposita		352.747	159.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		422.980	2.242.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.519.100	24.399.271
Anden gæld		167.580	0
Periodeafgrænsningsposter		1.325.944	46.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.016.179</b>	<b>29.046.601</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>92.755.344</b>	<b>75.964.621</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.927.159</b>	<b>74.854.022</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(1.150.599)	(1.110.599)
Årets resultat	0	731.496	731.496
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(419.103)</b>	<b>(379.103)</b>

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	369.825	461.771
Renteomkostninger i øvrigt	1.130.575	68.578
	<b>1.500.400</b>	<b>530.349</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	515.360	(324.000)
Refusion i sambeskatning	(309.040)	0
	<b>206.320</b>	<b>(324.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	68.294.640
Tilgange	22.647.450
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.942.090</b>
Af- og nedskrivninger primo	(152.894)
Årets afskrivninger	(1.041.420)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.194.314)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>89.747.776</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.227.828	2.199.455	44.635.362	36.263.092
Deposita	0	0	103.803	0
	<b>2.227.828</b>	<b>2.199.455</b>	<b>44.739.165</b>	<b>36.263.092</b>

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Danielsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.748 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår vedrører perioden 01.10.2021 - 30.09.2022, hvilket er ikke sammenligneligt med sidste år, der var selskabets første regnskabsår og vedrørte perioden 20.11.2020 - 30.09.2021.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsjendomme: 25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.