

## **Small Square ApS**

**Jernbanevej 6  
2600 Glostrup**

**CVR-nummer 43002449**

## **Årsrapport**

**15. januar 2022 - 31. december 2022**

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

---

Anne-Lise Lauenborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Small Square ApS  
Jernbanevej 6  
2600 Glostrup

Hjemstedskommune: Glostrup  
CVR-nummer: 43002449

### Direktion

Anne - Lise Lauenborg  
Kim Nis Lauenborg

### Pengeinstitut

Handelsbanken  
Industrivej 20, 1. th.  
4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Ballerup  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Linde Allé 1, 1.  
2750 Ballerup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 15. januar 2022 - 31. december 2022 for Small Square ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, 24. maj 2023

### Direktionen:

Anne - Lise Lauenborg

Kim Nis Lauenborg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Small Square ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Small Square ApS for regnskabsåret 15. januar 2022 - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar 2022 - 31. december 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

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 væsentlig 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.

Ballerup, 24. maj 2023

### Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kenn Ingemann Andersen  
Partner, registreret revisor  
mne12420

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været Investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår.

Selskabet har erhvervet sin investeringsejendom som led i en skattefri omstrukturering med moderselskabet Jungle Finans ApS, og har påbegyndt sine driftsaktiviteter pr. 1. juli i året. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK
	<b>Perioden 15. januar - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>971</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.150
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-24.179</b>
1	Finansielle omkostninger	-14.474
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.654</b>
2	Skat af årets resultat	90.868
	<b>Årets resultat</b>	<b>52.214</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	52.214
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>52.214</b>
3	Antal beskæftigede	



Note	<b>Balance</b>	2022 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
4	Investeringsejendomme	3.900.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.900.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.953
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>57.953</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>102.419</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>160.371</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.060.371</b>

Note	Balance	2022 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>		
5	Virksomhedskapital	469.188
	Overført resultat	52.214
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>521.402</b>
	Hensættelser til udskudt skat	446.160
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>446.160</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.688.909
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.688.909</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	368.900
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>403.900</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.092.809</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.060.371</b>
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 15. januar - 31. december			
Saldo primo	469	0	469
Årets resultat	0	52	52
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>469</b>	<b>52</b>	<b>521</b>

2022

**Noter**

DKK

**1 Finansielle omkostninger**

Renter tilknyttede virksomheder	13.875
Andre finansielle omkostninger	599
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>14.474</b>

**2 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat	-90.868
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-90.868</b>

**3 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

**4 Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb	3.925.150
Kostpris 31. december	3.925.150
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-25.150
Dagsværdireguleringer 31. december	-25.150
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.900.000</b>

Investeringsejendomme består af 1 ejendom beliggende centralt i Glostrup. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i 2022 baseret på en afkastprocent på 3,0% på baggrund af den forventede normalindtjening.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på ca. TDKK -500.

Værdiansættelsen er sket ud fra en konkret vurdering af afkastkravet for ejendommen ud fra den aktuelle markedsmæssige situation, i netop det lokalområde hvor ejendommene er beliggende.

Selskabets investeringsejendom består af ejerlejlighed udlejet til bolig.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

**Noter**

DKK

Boligejendomme	3 %
----------------	-----

I resultatopgørelsen er indregnet urealiseret dagsværdiregulering TDKK. -25.

**5 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	<u>469.188</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>469.188</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.288.909
--	-----------

**7 Gæld til tilknyttede virksomheder**

Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	100.000
Mellemregning Jungle Finans ApS	<u>268.900</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>368.900</u></b>

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Jungle Finans ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev på i alt TDKK 6.379 til fordel for Glostrup Midtby ApS med noteret underpant til Jungle Finans ApS, med pant i investeringsejendommen med bogført værdi kr. 3.900.000, er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforening, med en bogført værdi på TDKK 37.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Det er selskabets første årsregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år som lejeperioden omhandler.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved an-

## Anvendt regnskabspraksis

---

vendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Investerings ejendomme 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 "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anne-Lise Lauenborg

Direktør

Serienummer: e35b6735-22bb-42a5-86a7-1d29cd7195f2

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-05-25 15:40:24 UTC



## Kim Nis Lauenborg

Direktør

Serienummer: 41b87d12-4ac7-4057-b5eb-77b83216773a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-25 18:21:04 UTC



## Kenn Ingemann Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:40734936

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-25 19:22:27 UTC



## Anne-Lise Lauenborg

Dirigent

Serienummer: e35b6735-22bb-42a5-86a7-1d29cd7195f2

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-05-25 19:26:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: HK6YW-W4MML-D3Y8F-EJE1S-W1M0E-ENOCT

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>