

SMAS Ejendomsselskab ApS

Jens Møllersvej 3, 9440 Aabybro
CVR-nr. 43 39 24 68

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Søren Rohr Brink
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

SMAS Ejendomsselskab ApS
Jens Møllersvej 3
9440 Aabybro
Hjemsted: Jammerbugt
CVR-nr.: 43 39 24 68
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mickey Tor Hay
Søren Rohr Brink
Allan Haugaard Jacobsen
Søren Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for SMAS Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 27. juni 2023

Direktionen

Mickey Tor Hay

Søren Rohr Brink

Allan Haugaard Jacobsen

Søren Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SMAS Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SMAS Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Susanne Sørensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26802

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 155.342. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.027.959.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK
	1.516.299
1 Personalemkostninger	-278.252
	1.238.047
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-491.234
	746.813
Finansielle omkostninger	-464.023
	282.790
Skat af årets resultat	-127.448
	155.342
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	155.342
	155.342

AKTIVER		31.12.22
Note		DKK
	Grunde og bygninger	23.441.782
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.441.782
	Anlægsaktiver i alt	23.441.782
	Andre tilgodehavender	24.971
	Periodeafgrænsningsposter	96.096
	Tilgodehavender i alt	121.067
	Likvide beholdninger	48.729
	Omsætningsaktiver i alt	169.796
	Aktiver i alt	23.611.578

PASSIVER		31.12.22
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overkurs ved emission	6.832.617
	Overført resultat	155.342
	Egenkapital i alt	7.027.959
	Hensættelser til udskudt skat	922.000
	Hensatte forpligtelser i alt	922.000
2	Gæld til realkreditinstitutter	8.060.702
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.082.527
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.143.229
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	720.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.575.889
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	307.307
	Deposita	646.360
	Selskabsskat	36.476
	Anden gæld	64.254
	Periodeafgrænsningsposter	168.104
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.518.390
	Gældsforpligtelser i alt	15.661.619
	Passiver i alt	23.611.578
3	Eventualforpligtelser	
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	6.832.617	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	155.342
Saldo pr. 31.12.22	40.000	6.832.617	155.342

2022

DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	270.318
Andre omkostninger til social sikring	2.134
Andre personaleomkostninger	5.800

I alt	278.252
-------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1
--	---

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	500.000	6.052.479	8.560.702	8.560.702
Gæld til øvrige kreditinstitutter	220.000	2.202.527	3.302.527	3.302.527
I alt	720.000	8.255.006	11.863.229	11.863.229

3. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter på driftsmateriel med leasingperiode på 5 år. Pr. 31.12.22 udgør forpligtelsen i alt t.DKK 53.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Danmark t.DKK 3.302 er der givet ejerpantebreve på t.DKK 5.572, som giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.728.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit t.DKK 6.605 er der givet realkreditpantebreve på t.DKK 9.193, som giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.817.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit t.DKK 1.956 er der givet realkreditpantebreve på t.DKK 4.661, som giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.619.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter den erhvervede virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på stiftelsestidspunktet.

Selskabet har anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendomme.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	40	4-26

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.