

# SMAS Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.24

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 - 17

---

---

**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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 4. juli 2024

**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 01.01.23 - 31.12.23 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 4. juli 2024

#### **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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 901.981 mod DKK 155.342 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.929.940.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.478.078</b>	<b>1.516.299</b>
1	Personaleomkostninger	-203.839	-278.252
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.274.239</b>	<b>1.238.047</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-528.312	-491.234
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.745.927</b>	<b>746.813</b>
	Finansielle indtægter	107.072	0
	Finansielle omkostninger	-696.752	-464.023
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.156.247</b>	<b>282.790</b>
	Skat af årets resultat	-254.266	-127.448
	<b>Årets resultat</b>	<b>901.981</b>	<b>155.342</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	450.988	0
	Overført resultat	450.993	155.342
	<b>I alt</b>	<b>901.981</b>	<b>155.342</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	23.024.808	23.441.782
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.024.808</b>	<b>23.441.782</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.024.808</b>	<b>23.441.782</b>
	Andre tilgodehavender	114.985	24.971
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	15.024	0
	Periodeafgrænsningsposter	92.979	96.096
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>222.988</b>	<b>121.067</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>404.789</b>	<b>48.729</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>627.777</b>	<b>169.796</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.652.585</b>	<b>23.611.578</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	6.832.617
	Overført resultat	7.438.952	155.342
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	450.988	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.929.940</b>	<b>7.027.959</b>
	Hensættelser til udskudt skat	976.000	922.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>976.000</b>	<b>922.000</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.813.369	8.060.702
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.643.051	3.082.527
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.456.420</b>	<b>11.143.229</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	755.000	720.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.134.309	2.575.889
	Deposita	854.869	646.360
	Selskabsskat	200.269	36.476
	Anden gæld	76.578	64.254
	Periodeafgrænsningsposter	269.200	475.411
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.290.225</b>	<b>4.518.390</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.746.645</b>	<b>15.661.619</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.652.585</b>	<b>23.611.578</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Ulovlig kapitalejrlån		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	6.832.617	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	155.342	0
Saldo pr. 31.12.22	40.000	6.832.617	155.342	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	40.000	6.832.617	155.342	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-6.832.617	6.832.617	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	450.993	450.988
Saldo pr. 31.12.23	40.000	0	7.438.952	450.988

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	193.796	270.318
Andre omkostninger til social sikring	1.609	1.609
Andre personaleomkostninger	8.434	6.325
I alt	203.839	278.252
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	425.000	6.014.720	8.238.369	8.560.702
Gæld til øvrige kreditinstitutter	330.000	1.323.051	2.973.051	3.302.527
I alt	755.000	7.337.771	11.211.420	11.863.229

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter på driftsmateriel med leasingperiode på 5 år. Pr. 31.12.23 udgør forpligtelsen i alt t.DKK 31.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Danmark t.DKK 2.973 er der givet ejerpantebreve på t.DKK 5.932, som giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.669.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit t.DKK 8.238 er der givet realkreditpantebreve på t.DKK 11.761, som giver sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.070.

### 5. Ulovlig kapitalejrlån

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.23	0
Rente	246
Udbetalt i årets løb	14.778
Kostpris pr. 31.12.23	15.024

Tilgodehavender forrentes med 13,25% p.a.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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:

	Brugstid, år	Rest- 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".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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