

SMG 37 ApS
Lou Advokater Randers, Østergrave 4,3, 8900 Randers C
CVR-nr. 39 20 13 80
Årsrapport
2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2021.

Knud Beer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 5. december 2021

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. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 5. december 2021

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen
statsautoriseret revisor
mne34478

Selskabsoplysninger

Selskabet	SMG 37 ApS
	Lou Advokater Randers
	Østergrave 4,3
	8900 Randers C
	CVR-nr.: 39 20 13 80
	Stiftet: 17. december 2017
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Knud Beer
	Christian Beer
Revisor	RSM Danmark 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 3, for en følsomhedsanalyse af usikkerheden ved opgørelse af dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.101 t. kr. mod -32 t. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 555 t. kr. mod 724 t. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

Note	1/7 2020 - 30/6 2021	1/1 2020 - 30/6 2020
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	2.101.011	-31.639
1 Personaleomkostninger	-109.824	-84.179
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-317.561	1.565.445
Driftsresultat	1.673.626	1.449.627
Øvrige finansielle omkostninger	-959.355	-519.982
Resultat før skat	714.271	929.645
Skat af årets resultat	-159.734	-205.594
Årets resultat	554.537	724.051
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	54.537	224.051
Disponeret i alt	554.537	724.051

Balance 30. juni

Aktiver		2021	2020
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	63.590.000	63.590.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	63.590.000	63.590.000
	Anlægsaktiver i alt	63.590.000	63.590.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	12.178	25.000
	Periodeafgrænsningsposter	37.269	37.235
	Tilgodehavender i alt	49.447	62.235
	Likvide beholdninger	519.794	1.494.995
	Omsætningsaktiver i alt	569.241	1.557.230
	Aktiver i alt	64.159.241	65.147.230

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.642.290	7.587.752
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Egenkapital i alt	8.192.290	8.137.752
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.583.296	2.423.562
	Hensatte forpligtelser i alt	2.583.296	2.423.562
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	39.121.672	36.894.582
	Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	2.000.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.121.672	38.894.582
3	Kortfristet del af langfristet gæld	641.000	547.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	790.752	557.492
	Gæld til associerede virksomheder	10.237.076	13.951.871
	Anden gæld	593.155	634.071
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.261.983	15.691.334
	Gældsforpligtelser i alt	53.383.655	54.585.916
	Passiver i alt	64.159.241	65.147.230
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021 kr.	1/1 2020 - 30/6 2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	109.752	84.179
Andre omkostninger til social sikring	72	0
	109.824	84.179
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2021 kr.	30/6 2020 kr.
2. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	51.493.305	51.896.749
Tilgang i årets løb	317.561	103.601
Afgang i årets løb	0	-507.045
Kostpris ultimo	51.810.866	51.493.305
Regulering til dagsværdi primo	12.096.695	10.531.250
Årets regulering til dagsværdi	-317.561	1.565.445
Regulering til dagsværdi ultimo	11.779.134	12.096.695
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.590.000	63.590.000

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 -3.643 t.kr. - +2.838 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	39.762.672	641.000	39.121.672	36.210.082
Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	0	2.000.000	0
	41.762.672	641.000	41.121.672	36.210.082

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 39.763 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 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.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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”.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.