Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 34
8370 Hadsten
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 98 34 33

www.grantthornton.dk

Smalltown ApS

Dybbølvej 18, 8240 Risskov

CVR-nr. 34 80 49 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2025.

Jesper Bang Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Smalltown 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. maj 2025

Direktion

Jesper Bang Jørgensen Allan Rene Olesen

Bestyrelse

Allan Rene Olesen
Formand

Maj-Britt Kjærgaard Olesen

Jesper Bang Jørgensen

Anette Kjærgaard Jørgensen

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Smalltown ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Smalltown ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, den 8. maj 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Selskabsoplysninger

Selskabet	Smalltown ApS Dybbølvej 18 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	34 80 49 58
	Stiftet:	26. november 2012
	Hjemsted:	Risskov
	Regnskabsår:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Allan Rene Olesen, Formand Maj-Britt Kjærgaard Olesen Jesper Bang Jørgensen Anette Kjærgaard Jørgensen	
Direktion	Jesper Bang Jørgensen Allan Rene Olesen	
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 34 8370 Hadsten	

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**194.883**	**15.392**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-236.121
	Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	-12.890	0
	Driftsresultat	**181.993**	**-220.729**
	Andre finansielle indtægter	1.140	0
	Andre finansielle omkostninger	-164.360	-337.874
	Resultat før skat	**18.773**	**-558.603**
	Skat af årets resultat	-6.716	84.805
	Årets resultat	**12.057**	**-473.798**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	12.057	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-473.798
	Disponeret i alt	**12.057**	**-473.798**

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	5.596.109	11.237.946
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.596.109	11.237.946
	Anlægsaktiver i alt	**5.596.109**	**11.237.946**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	36.000
	Andre tilgodehavender	15.799	650
	Tilgodehavender i alt	19.799	36.650
	Likvide beholdninger	481.494	0
	Omsætningsaktiver i alt	**501.293**	**36.650**
	Aktiver i alt	**6.097.402**	**11.274.596**

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	1.770.804	1.758.747
	Egenkapital i alt	**1.850.804**	**1.838.747**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	194.619	187.903
	Hensatte forpligtelser i alt	**194.619**	**187.903**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.791.645	3.799.540
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.791.645	3.799.540
4	Kortfristet del af langfristet gæld	7.722	6.500
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.463.721
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	174.733	18.000
	Anden gæld	77.879	2.960.185
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	260.334	5.448.406
	Gældsforpligtelser i alt	**4.051.979**	**9.247.946**
	Passiver i alt	**6.097.402**	**11.274.596**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.232.545	1.664.000	3.976.545
Udloddet udbytte	0	0	-1.664.000	-1.664.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-473.798	0	-473.798
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.758.747	0	1.838.747
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.057	0	12.057
	80.000	**1.770.804**	**0**	**1.850.804**

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, investere i kapitalandele, fast ejendom og virksomhed i tilknytning hertil.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

I bruttofortjenesten indgår personaleomkostninger med t.kr. 37 i 2024.

	31/12 2024	31/12 2023
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	10.019.546	10.011.651
Tilgang i årets løb	10.390	7.895
Afgang i årets løb	-5.888.348	0
Kostpris 31. december 2024	**4.141.588**	**10.019.546**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	1.218.400	1.454.521
Årets af-/nedskrivninger 31. december 2024	0	-236.121
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	236.121	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**1.454.521**	**1.218.400**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**5.596.109**	**11.237.946**

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i Aarhus Kommune

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af faktiske og tilsvarende salgspriser.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	33.900	34.300

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.799.367	7.722	3.791.645	3.699.237
	3.799.367	**7.722**	**3.791.645**	**3.699.237**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 3.799 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.596 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	5.596.109

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smalltown 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme, andre eksterne samt andre driftsaktiviteter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Anvendt regnskabspraksis

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres enten ud fra tilsvarende salgspriser eller ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

PENNEO

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

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

Allan Rene Olesen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-05-08 08:06:38 UTC

Allan Rene Olesen (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: 95d9c66f-2e84-48b3-a18a-65472541faa2
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-05-08 08:06:38 UTC

Maj-Britt Kjærgaard Olesen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 3bd3c41e-a402-4844-8d21-8421f4b3e20b
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-05-10 10:13:38 UTC

Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: 476aecd8-925d-440c-93c9-d01150beb043
IP: 213.32.xxx.xxx
2025-05-12 07:32:47 UTC

Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 476aecd8-925d-440c-93c9-d01150beb043
IP: 213.32.xxx.xxx
2025-05-12 07:32:47 UTC

Anette Kjærgaard Jørgensen (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: f4e6ede4-b236-41fe-a690-6437457c3e29
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-05-15 18:46:54 UTC

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Lasse Kirkegaard Nejsum (CVR valideret)
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Grant Thornton
Serienummer: 998699c5-6ace-43aa-9051-18d157e3fdd7
IP: 87.104.xxx.xxx
2025-05-15 19:32:11 UTC

Mit ID

Jesper Bang Jørgensen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: 476aecd8-925d-440c-93c9-d01150beb043
IP: 213.32.xxx.xxx
2025-05-15 20:18:48 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: OPJJB-6J14R-9EECC-B863H-CASTD-F053Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.