

Simi Ejendomme ApS

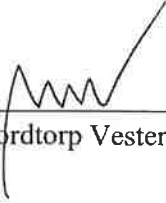
Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 30 45 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10.2.2017


Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Simi Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

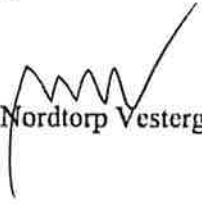
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

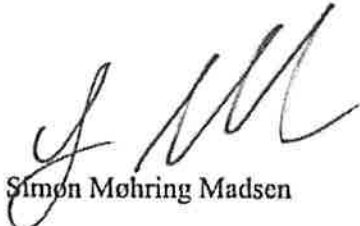
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. februar 2017

Direktion


Michael Nordtorp Vestergaard


Simon Møhring Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Simi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Simi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 8. februar 2017

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55


Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Simi Ejendomme ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 30 45 16 Stiftet: 5. august 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard Simon Møhring Madsen
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i udlejning af 4 udlejningsejendomme. Ultimo året er der erhvervet en udlejningsejendom mere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på +149 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapporten note 1 for yderligere oplysninger om opgørelsens dagsværdi.

Regnskabspraksis er endvidere ændret som følge af ændring af årsregnskabsloven. Der henvises til årsrapportens omtale af anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Simi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Prioritetsgæld, der knytter sig til investeringsejendomme, er hidtil målt til kursværdien på balancedagen. Med virkning fra 1. januar 2016 sker målingen i stedet til amortiseret kostpris. Ændringen har medført en korrektion af sidste års resultat på +53 t.kr. og en korrektion af egenkapital primo sidste år på +62 t.kr. Egenkapitalen primo i år er således korrigeret med +115 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

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. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudt skat indregnes under udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktiver med 22%.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	481.894	467.303
Værdiregulering af investeringsejendomme	149.357	840.941
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-2.499
Driftsresultat	631.251	1.305.745
Øvrige finansielle omkostninger	-249.518	-282.028
Resultat før skat	381.733	1.023.717
Skat af årets resultat	-82.696	-230.196
Ordinært resultat efter skat	299.037	793.521
Årets resultat	299.037	793.521
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	299.037	793.521
Disponeret i alt	299.037	793.521

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	11.999.562	9.522.210
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.999.562</u>	<u>9.522.210</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.999.562</u>	<u>9.522.210</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.381	3.481
Andre tilgodehavender	6.132	12.581
Periodeafgrænsningsposter	0	3.339
Tilgodehavender i alt	<u>16.513</u>	<u>19.401</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.513</u>	<u>19.401</u>
Aktiver i alt	<u>12.016.075</u>	<u>9.541.611</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	280.000	280.000
3 Overført resultat	2.522.909	2.223.872
Egenkapital i alt	2.802.909	2.503.872
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	554.000	519.000
Hensatte forpligtelser i alt	554.000	519.000
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.653.689	5.817.332
Deposita	143.100	139.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.796.789	5.956.682
Kortfristet del af langfristet gæld	164.000	101.000
Gæld til pengeinstitutter	431.099	321.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	25.278
Selskabsskat	33.696	35.196
Anden gæld	2.185.207	70.405
Periodeafgrænsningsposter	39.375	8.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.862.377	562.057
Gældsforpligtelser i alt	8.659.166	6.518.739
Passiver i alt	12.016.075	9.541.611
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.184.360	7.102.091
Tilgang i årets løb	2.327.995	82.269
Kostpris ultimo	9.512.355	7.184.360
Regulering til dagsværdi primo	2.337.850	1.496.909
Årets regulering til dagsværdi	149.357	840.941
Regulering til dagsværdi ultimo	2.487.207	2.337.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.999.562	9.522.210

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb 5,25%. Alle ejendomme er beliggende i Odense. Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi udgør derfor +149 t.kr.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning. Reguleringen viser påvirkning af egenkapitalen efter udskudt skat.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering af egenkapital
-0,25	12.489.540	11.999.562	382.183
0,25	11.554.127	11.999.562	-347.439

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	280.000	280.000
	280.000	280.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.223.872	1.368.632
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	61.719
Årets overførte overskud eller underskud	<u>299.037</u>	<u>793.521</u>
	<u>2.522.909</u>	<u>2.223.872</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.817.689	5.918.332
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-164.000</u>	<u>-101.000</u>
	<u>5.653.689</u>	<u>5.817.332</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.068.000</u>	<u>5.267.000</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.919 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.800 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2016 udgør 431 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2016 udgør 9.800 t.kr.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		