

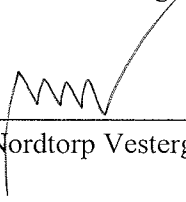
Simi Ejendomme ApS Vangelystvej 5, 5250 Odense SV

CVR-nr. 32 30 45 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2016.



Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

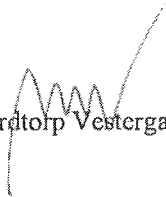
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 22. februar 2016

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 2015 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 revisorerets Etiske 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 22. februar 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26.06.36.55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Simi Ejendomme ApS Vangelystvej 5 5250 Odense SV
	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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i udlejning af 4 udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende, og tomgangen på lejemål har været beskeden.

Den samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme og kreditfaciliteter er indregnet i årets resultat med en gevinst på 773 t. kr. Der henvises til årsregnskabs note 1 for yderligere oplysninger om afkastkrav.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger vedr. investeringssejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder anskaffelse af småaktiver i året.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende for hver ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og 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.

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	467.303	365.469
Værdiregulering af investeringsejendomme m.v.	772.533	827.166
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.499	0
Driftsresultat	1.237.337	1.192.635
Andre finansielle indtægter	0	5.000
Øvrige finansielle omkostninger	-282.028	-151.104
Resultat før skat	955.309	1.046.531
Skat af årets resultat	-215.196	-231.528
Årets resultat	740.113	815.003
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	740.113	815.003
Disponeret i alt	740.113	815.003

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	9.522.210	8.599.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.522.210</u>	<u>8.599.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.522.210</u>	<u>8.599.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	3.481	15.653
Periodeafgrænsningsposter	<u>88.570</u>	<u>8.428</u>
Tilgodehavender i alt	<u>92.051</u>	<u>24.081</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>92.051</u>	<u>24.081</u>
Aktiver i alt	<u>9.614.261</u>	<u>8.623.081</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Anpartskapital	280.000	280.000
3 Overført resultat	2.108.745	1.368.632
Egenkapital i alt	2.388.745	1.648.632
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	486.000	312.000
Hensatte forpligtelser i alt	486.000	312.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.965.459	5.481.461
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.965.459	5.481.461
Kortfristet del af langfristet gæld	101.000	28.000
Gæld til pengeinstitutter	321.503	845.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.278	40.147
Selskabsskat	35.196	52.528
Anden gæld	209.755	214.894
Periodeafgrænsningsposter	81.325	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	774.057	1.180.988
Gældsforpligtelser i alt	6.739.516	6.662.449
Passiver i alt	9.614.261	8.623.081
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.102.091	5.078.086
Tilgang i årets løb	<u>82.269</u>	<u>2.024.005</u>
Kostpris ultimo	<u>7.184.360</u>	<u>7.102.091</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.496.909	664.914
Årets regulering til dagsværdi	<u>840.941</u>	<u>831.995</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.337.850</u>	<u>1.496.909</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.522.210</u>	<u>8.599.000</u>

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

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi andrager i regnskabssåret 841 t. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb 5,25%.

Indregning af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomheden ved en ændring på +0,25% medfører en ændring i resultatet efter skat og egenkapital på -331 t.kr. Følsomheden ved en ændring på -0,25% medfører en ændring i resultatet efter skat og egenkapital på +364 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje består af 4 beboelsesejendomme beliggende i Odense Centrum.

Noter

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
2. Anpartskapital				
Anpartskapital primo		280.000	280.000	
		280.000	280.000	
3. Overført resultat				
Overført resultat primo		1.368.632	553.629	
Årets overførte overskud eller underskud		740.113	815.003	
		2.108.745	1.368.632	
4. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	101.000	5.267.331	6.066.460	5.509.461
	101.000	5.267.331	6.066.460	5.509.461
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.066 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.522 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.522 t.kr.				
6. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				