

SIMONSENS EJENDOMME ApS

Vestergade 1, 2
6040 Egtved

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/02/2017

Edvard Simonsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SIMONSENS EJENDOMME ApS
Vestergade 1, 2
6040 Egtved
Telefonnummer: 21268862
CVR-nr: 33164769
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse, Kolding afd.
Buen 7
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Simonsens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 07/02/2017

Direktion

Edvard Simonsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

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, driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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 forbrug af vand og varme indregnes i balancen som mellemværende med lejerne.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrug af vand og varme indregnes i balancen som mellemværende med lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -udgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, der omfatter gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		980.934	838.445
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-186	-5.656
Resultat af ordinær primær drift		980.748	832.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		208.400	499.740
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		22.276	-12.136
Andre finansielle indtægter		17.818	13.359
Øvrige finansielle omkostninger	1	-514.448	-560.595
Ordinært resultat før skat		714.794	773.157
Skat af årets resultat		-263.282	-183.349
Årets resultat		451.512	589.808
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		451.512	589.808
I alt		451.512	589.808

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		19.059.998	15.874.709
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.000	5.186
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		45.000	796.723
Materielle anlægsaktiver i alt	2	19.109.998	16.676.618
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	243.750
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	243.750
Anlægsaktiver i alt		19.109.998	16.920.368
Andre tilgodehavender		46.115	115.639
Periodeafgrænsningsposter		44.714	36.034
Tilgodehavender i alt		90.829	151.673
Likvide beholdninger		100.000	1.272.599
Omsætningsaktiver i alt		190.829	1.424.272
Aktiver i alt		19.300.827	18.344.640

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.668.524	1.217.012
Egenkapital i alt	3	1.748.524	1.297.012
Hensættelse til udskudt skat		422.193	265.457
Andre hensatte forpligtelser		300.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		722.193	265.457
Gæld til realkreditinstitutter		6.296.753	6.571.916
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.296.753	6.571.916
Gæld til realkreditinstitutter		257.283	221.776
Gæld til banker		1.130.098	2.303.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.250	272.284
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.603.968	7.164.177
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		396.658	231.050
Periodeafgrænsningsposter		7.100	17.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.533.357	10.210.255
Gældsforpligtelser i alt		16.830.110	16.782.171
Passiver i alt		19.300.827	18.344.640

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	274.826	271.123
Andre finansielle omkostninger	239.622	289.472
	<u>514.448</u>	<u>560.595</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Investerings- ejendomme	Andre Anlæg, driftsm. og inv.
		kr.	kr.
Kostpris primo	796.723	14.592.098	28.281
Tilgang	45.000	5.424.313	0
Afgang	-796.723	-2.447.424	0
Kostpris ultimo	45.000	17.568.987	28.281
Opskrivninger primo	0	1.282.611	0
Årets opskrivning	0	208.400	0
Opskrivninger ultimo	0	1.491.011	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	-23.095
Årets afskrivning	0	0	-186
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-23.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.000	19.059.998	5.000

Investerings ejendomme består af 10 nyopførte og renoverede boligudlejningsejendomme beliggende i Egtved. Ejendommene er stort set fuldt udlejet til tredjemand. Investerings ejendomme måles, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 5,5% pr. 31.12.2016 (5,5% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.236 t.kr.

3. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	1.217.012	1.297.012
Årets resultat	0	451.512	451.512
Egenkapital ultimo	80.000	1.668.524	1.748.524

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.554.036	257.283	6.296.753	5.526.733
	6.554.036	257.283	6.296.753	5.526.733

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, renovere og udleje fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med E & H Holding, Egtved ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 50 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatte fremgår af administrationselskabets årsrapport.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.554 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 på 13.544 t.kr.

Ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 16.613 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Af likvide beholdninger er 100 t.kr. stillet til sikkerhed for kontraktmæssig aflevering af afhændet investeringsejendom.