

SIMONSENS EJENDOMME ApS

Præstevænget 4
6040 Egtved

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/02/2018

Edvard Simonsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SIMONSENS EJENDOMME ApS Præstevænget 4 6040 Egtved
	CVR-nr: 33164769
	Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
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 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 16/02/2018

Direktion

Edvard Simonsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30.09 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har reduceret virksomhedens gældsforpligtelser med DKK 58.897. Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat og egenkapital med DKK 58.897.

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 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 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 posterings 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommene.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		878.944	980.934
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-186
Resultat af ordinær primær drift		878.944	980.748
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		98.017	208.400
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	22.276
Andre finansielle indtægter		58.897	17.818
Øvrige finansielle omkostninger	1	-475.824	-514.448
Ordinært resultat før skat		560.034	714.794
Skat af årets resultat		-125.033	-263.282
Årets resultat		435.001	451.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		435.001	451.512
I alt		435.001	451.512

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		18.112.612	19.059.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	45.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	18.112.612	19.109.998
Anlægsaktiver i alt		18.112.612	19.109.998
Andre tilgodehavender		609.338	46.115
Periodeafgrænsningsposter		40.367	44.714
Tilgodehavender i alt		649.705	90.829
Likvide beholdninger		46.844	100.000
Omsætningsaktiver i alt		696.549	190.829
Aktiver i alt		18.809.161	19.300.827

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.103.525	1.668.524
Egenkapital i alt		2.183.525	1.748.524
Hensættelse til udskudt skat		455.614	422.193
Andre hensatte forpligtelser		82.352	300.000
Hensatte forpligtelser i alt		537.966	722.193
Gæld til realkreditinstitutter		6.027.578	6.296.753
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.027.578	6.296.753
Gæld til realkreditinstitutter		243.164	257.283
Gæld til banker		1.056.988	1.130.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.112	138.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.129.965	8.497.422
Skyldig selskabsskat		91.612	106.546
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		113.201	165.608
Periodeafgrænsningsposter		7.100	7.100
Deposita		255.950	231.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.060.092	10.533.357
Gældsforpligtelser i alt		16.087.670	16.830.110
Passiver i alt		18.809.161	19.300.827

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.668.524	1.748.524
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	435.001	435.001
Egenkapital, ultimo	80.000	2.103.525	2.183.525

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	283.143	274.826
Andre finansielle omkostninger	192.681	239.622
	<u>475.824</u>	<u>514.448</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg, driftsm. og inv. kr.
Kostpris primo	45.000	17.568.987	28.281
Tilgang	0	1.718.048	0
Afgang	-45.000	-2.763.451	-28.281
Kostpris ultimo	0	16.523.584	0
Opskrivninger primo	0	1.491.011	0
Årets opskrivninger	0	98.017	0
Opskrivninger ultimo	0	1.589.028	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	-23.281
Tilbageført afskrivninger på årets afgang	0	0	23.281
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	18.112.612	0

Selskabets investeringsejendomme består af 10 renoverede og nyopførte boligudlejnings-ejendomme beliggende centralt i Egtved.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og en afkastprocent på 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på DKK 1.190.544. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsestilstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.270.742	243.164	6.027.578	5.404.320
	6.270.742	243.164	6.027.578	5.404.320

4. 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.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet E & H Holding, Egtved ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.271 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2017 på 13.533 t.kr.

Ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 18.113 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.