

SIMONSENS EJENDOMME ApS

Præstevænget 4
6040 Egtved

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

14/03/2019

Edvard Simonsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SIMONSENS EJENDOMME ApS
Præstevænget 4
6040 Egtved

CVR-nr: 33164769
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

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 2017 - 30. september 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 14/03/2019

Direktion

Edvard Simonsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og udleje fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 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 finansiel 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		957.330	878.944
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		106.305	98.017
Andre finansielle indtægter		0	58.897
Øvrige finansielle omkostninger	1	-494.722	-475.824
Ordinært resultat før skat		568.913	560.034
Skat af årets resultat	2	-19.247	-125.033
Årets resultat		549.666	435.001
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		549.666	435.001
I alt		549.666	435.001

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		18.319.054	18.112.612
Materielle anlægsaktiver i alt	3	18.319.054	18.112.612
Anlægsaktiver i alt		18.319.054	18.112.612
Andre tilgodehavender		72.976	609.338
Periodeafgrænsningsposter		38.412	40.367
Tilgodehavender i alt		111.388	649.705
Likvide beholdninger		636.042	46.844
Omsætningsaktiver i alt		747.430	696.549
Aktiver i alt		19.066.484	18.809.161

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.653.191	2.103.525
Egenkapital i alt		2.733.191	2.183.525
Hensættelse til udskudt skat		372.973	455.614
Andre hensatte forpligtelser		0	82.352
Hensatte forpligtelser i alt		372.973	537.966
Gæld til realkreditinstitutter		7.374.034	6.027.578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.374.034	6.027.578
Gæld til realkreditinstitutter		301.341	243.164
Gæld til banker		0	1.056.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	162.112
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.877.250	8.129.965
Skyldig selskabsskat		101.888	91.612
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.357	113.201
Periodeafgrænsningsposter		12.100	7.100
Deposita		246.350	255.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.586.286	10.060.092
Gældsforpligtelser i alt		15.960.320	16.087.670
Passiver i alt		19.066.484	18.809.161

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	305.673	283.143
Andre finansielle omkostninger	189.049	192.681
	<u>494.722</u>	<u>475.824</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Aktuel skat	101.888	91.612
Ændring af udskudt skat	- 82.641	33.421
	<u>19.247</u>	<u>125.033</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.523.584
Tilgang	100.137
Kostpris ultimo	16.623.721
Dagsværdireguleringer primo	1.589.028
Årets dagsværdireguleringer	106.305
Dagsværdireguleringer ultimo	1.695.333
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.319.054

Selskabets investeringsejendomme består af 10 nyere og renoverede boligudlejningsejendomme 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 ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på DKK 1.200.888. 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.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.675.375	301.341	7.374.034	6.293.275
	7.675.375	301.341	7.374.034	6.293.275

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, 7.675 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018 på 16.937 t.kr.

Ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 17.017 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte	1