

SIMONSENS EJENDOMME ApS

Præstevænget 4
6040 Egtved

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

17/03/2020

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 e-mailadresse: info@simonsenejendomme.dk CVR-nr: 33164769 Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse, Kolding afd. Buen 7 6000 Kolding

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for SIMONSENS EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Egtved, den 17/03/2020

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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		956.104	957.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		46.581	106.305
Øvrige finansielle omkostninger	1	-523.351	-494.722
Ordinært resultat før skat		479.334	568.913
Skat af årets resultat	2	-106.128	-19.247
Årets resultat		373.206	549.666
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		373.206	549.666
I alt		373.206	549.666

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		18.515.586	18.319.054
Materielle anlægsaktiver i alt	3	18.515.586	18.319.054
Anlægsaktiver i alt		18.515.586	18.319.054
Andre tilgodehavender		181.441	72.976
Periodeafgrænsningsposter		29.136	38.412
Tilgodehavender i alt		210.577	111.388
Likvide beholdninger		0	636.042
Omsætningsaktiver i alt		210.577	747.430
Aktiver i alt		18.726.163	19.066.484

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		3.026.397	2.653.191
Egenkapital i alt		3.106.397	2.733.191
Hensættelse til udskudt skat		383.221	372.973
Hensatte forpligtelser i alt		383.221	372.973
Gæld til realkreditinstitutter		7.078.876	7.374.034
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.078.876	7.374.034
Gæld til realkreditinstitutter		300.293	301.341
Gæld til banker		28.231	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.411.781	7.877.250
Skyldig selskabsskat		95.880	101.888
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		46.034	32.357
Periodeafgrænsningsposter		14.100	12.100
Deposita		246.350	246.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.157.669	8.586.286
Gældsforpligtelser i alt		15.236.545	15.960.320
Passiver i alt		18.726.163	19.066.484

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	353.366	305.673
Andre finansielle omkostninger	169.985	189.049
	<u>523.351</u>	<u>494.722</u>

2. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	95.880	101.888
Ændring af udskudt skat	10.248	-82.641
	<u>106.128</u>	<u>19.247</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.623.721
Tilgang	149.951
Kostpris ultimo	16.773.672
Dagsværdireguleringer primo	1.695.333
Årets dagsværdireguleringer	46.581
Dagsværdireguleringer ultimo	1.741.914
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.515.586

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 1.206.888. 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	7.379.169	300.293	7.078.876	5.990.998
	7.379.169	300.293	7.078.876	5.990.998

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, 7.379 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 på 17.162 t.kr.

Ejerpantebreve på i alt 4.200 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 16.341 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1