



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SIMONSEN EJENDOMME APS

BLOMSTERVEJ 50, 8381 TILST

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2023

Stefan Fænø Simonsen

CVR-NR. 37 41 35 42

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Simonsen Ejendomme ApS Blomstervej 50 8381 Tilst
	CVR-nr.: 37 41 35 42 Stiftet: 29. januar 2016 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Stefan Fænø Simonsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Hack Kampmanns Plads 2,3. 5A 8000 Aarhus C.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Simonsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 3. juli 2023

Direktion:

Stefan Fænø Simonsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Simonsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Simonsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 3. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		401.660	313.965
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		975.000	249.520
DRIFTSRESULTAT		1.376.660	563.485
Andre finansielle omkostninger.....	1	-199.486	-146.608
RESULTAT FØR SKAT		1.177.174	416.877
Skat af årets resultat.....	2	-258.978	-91.713
ÅRETS RESULTAT		918.196	325.164
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		918.196	325.164
I ALT		918.196	325.164

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		11.750.000	9.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.750.000	9.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.750.000	9.200.000
Andre tilgodehavender.....		14.000	0
Tilgodehavender.....		14.000	0
Likvide beholdninger.....		33.272	496.563
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		47.272	496.563
AKTIVER.....		11.797.272	9.696.563
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.453.734	1.535.538
EGENKAPITAL.....		2.503.734	1.585.538
Hensættelse til udskudt skat.....		618.119	393.997
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		618.119	393.997
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.103.722	5.356.643
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.103.722	5.356.643
Gæld til realkreditinstitutter.....		265.000	248.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.161.839	1.962.363
Selskabsskat.....		34.856	27.197
Anden gæld.....		101.202	122.825
Periodeafgrænsningsposter.....		8.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.571.697	2.360.385
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.675.419	7.717.028
PASSIVER.....		11.797.272	9.696.563
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.535.538	1.585.538
Forslag til resultatdisponering.....		918.196	918.196
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	2.453.734	2.503.734

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	45.994	37.584	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	153.492	109.024	
	199.486	146.608	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.856	27.197	2
Regulering af udskudt skat.....	224.122	64.516	
	258.978	91.713	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2022.....		7.609.139	
Tilgang.....		1.575.000	
Kostpris 31. december 2022.....		9.184.139	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.590.861	
Årets værdireguleringer.....		975.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.565.861	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		11.750.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- udlejning	Erhvervs- udlejning
Dagsværdi 31. december 2022.....	9.450.000		2.300.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	575.000		400.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme, tre i Tranbjerg J og en i Tilst, som blev anskaffet i 2016, 2018, 2021 og 2022. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det samlede driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.860 tkr. samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.299 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 116 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4-4,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-4,50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Tranbjerg og Tilst.

Dagsværdi for erhvervsjendom

Ejendommen er en industri- og logistik ejendom beliggende i Tilst og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år, tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 404 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 34 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,50 % svarer til det generelle afkastkrav for industri- og logistik ejendomme i Tilst.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.368.722	265.000	4.050.000	5.604.643
	5.368.722	265.000	4.050.000	5.604.643

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SFS Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkredit på 5.475 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 10.775 tkr. Pantet udgør 7.245 tkr.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Simonsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.