

# Simonsen Huse ApS

Præstevænget 4  
6040 Egtved

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2019

Henny Jensen Simonsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Simonsen Huse ApS Præstevænget 4 6040 Egtved  e-mailadresse: info@simonsenejendomme.dk  CVR-nr: 38190776 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Middelfart Sparekasse, Kolding afd. Buen 7 6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Simonsen Huse ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 25/03/2019

## **Direktion**

Henny Jensen Simonsen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og udleje fast ejendom.

## **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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, 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, garantiprovisioner og kautionspræmier 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, som 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.

**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.

**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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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.

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

**Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som øvrige gældsforpligtelser.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>113.302</b>	<b>-22.358</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		704.325	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-172.939	-3.000
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>644.688</b>	<b>-25.358</b>
Skat af årets resultat .....	1	8.858	4.919
<b>Årets resultat</b> .....		<b>653.546</b>	<b>-20.439</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		653.546	-20.439
<b>I alt</b> .....		<b>653.546</b>	<b>-20.439</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		5.356.787	559.960
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		0	476.279
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.356.787</b>	<b>1.036.239</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.356.787</b>	<b>1.036.239</b>
Udskudte skatteaktiver .....		13.777	4.919
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.777</b>	<b>4.919</b>
Likvide beholdninger .....		8.525	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>22.302</b>	<b>4.919</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.379.089</b>	<b>1.041.158</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overkurs ved emission ....		0	5.000
Overført resultat .....		638.107	-20.439
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>688.107</b>	<b>34.561</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.416.416	0
Ansvarlig lånekapital .....		550.000	0
Deposita .....		75.600	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.042.016</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		91.718	0
Gæld til banker .....		1.405.858	441.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		107.500	14.688
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		43.890	550.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.648.966</b>	<b>1.006.597</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.690.982</b>	<b>1.006.597</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.379.089</b>	<b>1.041.158</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2016/17 kr.
Ændring af udskudt skat	8.858	4.919
	<u>8.858</u>	<u>4.919</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	476.279	559.960
Tilgang	0	4.092.502
Afgang	- 476.279	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.652.462</b>
Årets værdireguleringer	0	704.325
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>704.325</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.356.787</b>

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 304.200. 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.
Gæld til realkreditinstitutter	2.508.134	91.718	2.416.416	2.075.020
Ansvarlig lånekapital *)	550.000	0	550.000	0
Deposita	75.600	0	75.600	75.600
	<b>3.133.734</b>	<b>91.718</b>	<b>3.042.016</b>	<b>2.150.620</b>

\*) Anpartshaverne har ydet et ansvarligt lån til selskabet i 28 måneder. Lånet forfalder til fuld indfrielse den 31. december 2020.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.508 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 4.853 t.kr.

Ejerpantebrev 800 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 4.853 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	1