

# Simonsen Huse ApS

Præstevænget 4  
6040 Egtved

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

17/07/2020

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

**Virksomheden**            Simonsen Huse ApS  
                                 Præstevænget 4  
                                 6040 Egtved

                                 CVR-nr:            38190776  
                                 Regnskabsår:    01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse**        Middelfart Sparekasse, Kolding afd.  
                                 Buen 7  
                                 6000 Kolding

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Simonsen Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens 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 17/07/2020

## **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. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Rettelse af væsentlige fejl

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab for 2019 har vi konstateret væsentlige fejl i årsregnskabet for 2018, herunder fejl i hensættelse til udskudt skat. Sammenligningstal i balancen er tilrettet som følge af de konstaterede fejl. Fejlene har ingen indvirkning på opgørelsen af selskabets skattepligtige indkomst.

Den akkumulerede virkning af ændringerne udgør pr. 31. december 2018:

- Balancesummen formindskes med t.kr. 114.
- Egenkapitalen formindskes med t.kr. 155.

## 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, omkostninger 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 administration.

### 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 nominel 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>261.539</b>	<b>113.302</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		83.556	704.325
Øvrige finansielle omkostninger .....		-134.413	-172.939
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>210.682</b>	<b>644.688</b>
Skat af årets resultat .....		-46.349	-146.094
<b>Årets resultat</b> .....		<b>164.333</b>	<b>498.594</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		164.333	498.594
<b>I alt</b> .....		<b>164.333</b>	<b>498.594</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		5.298.532	4.752.727
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		646.991	504.060
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.945.523</b>	<b>5.256.787</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.945.523</b>	<b>5.256.787</b>
Likvide beholdninger .....		0	8.525
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>8.525</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.945.523</b>	<b>5.265.312</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		647.488	483.155
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>697.488</b>	<b>533.155</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		173.334	141.175
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>173.334</b>	<b>141.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.673.338	2.416.416
Ansvarlig lånekapital .....		550.000	550.000
Deposita .....		90.000	75.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.313.338</b>	<b>3.042.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		106.057	91.718
Gæld til banker .....		1.434.679	1.405.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		7.500	7.500
Skyldig selskabsskat .....		14.190	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		113.614	2.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		85.323	41.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.761.363</b>	<b>1.548.966</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.074.701</b>	<b>4.590.982</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.945.523</b>	<b>5.265.312</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.</b>	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	504.060	4.048.402
Tilgang	142.931	462.249
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>646.991</b>	<b>4.510.651</b>
Værdireguleringer primo	0	704.325
Årets værdireguleringer	0	83.556
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>787.881</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>646.991</b>	<b>5.298.532</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.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.779.395	106.057	2.673.338	2.371.237
Ansvarlig lånekapital	550.000	0	550.000	0
Deposita	90.000	0	90.000	0
	<b>3.419.395</b>	<b>106.057</b>	<b>3.313.338</b>	<b>2.371.237</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.779 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på 5.299 t.kr.

Ejerpantebreve 4.500 t.kr., som giver pant i investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1