

---

# ***J. Simonsen Ejendomme ApS***

Mestervangen 12, 3230 Græsted

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 25 33 25 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/02 2017

Jørgen Simonsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for J. Simonsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 28. februar 2017

## Direktion

Jørgen Simonsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i J. Simonsen Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J. Simonsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 28. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Munk

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

J. Simonsen Ejendomme ApS  
Mestervangen 12  
3230 Græsted

CVR-nr.: 25 33 25 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Gribskov

**Direktion**

Jørgen Simonsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

**Pengeinstitut**

Jyske Bank

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for J. Simonsen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 146.046, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 8.148.126.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.015.834</b>	<b>680</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-172.170	-164
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>843.664</b>	<b>516</b>
Finansielle indtægter		1.721	6
Finansielle omkostninger		-663.790	-443
<b>Resultat før skat</b>		<b>181.595</b>	<b>79</b>
Skat af årets resultat	1	-35.549	151
<b>Årets resultat</b>		<b>146.046</b>	<b>230</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Øvrige lovpligtige reserver		-14.625	0
Overført resultat		160.671	230
		<b>146.046</b>	<b>230</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		24.999.688	25.172
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>24.999.688</b>	<b>25.172</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.999.688</b>	<b>25.172</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.497	27
Andre tilgodehavender		0	53
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.497</b>	<b>80</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.586</b>	<b>384</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.083</b>	<b>464</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.082.771</b>	<b>25.636</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Selskabskapital		281.700	282
Reserve for opskrivninger		5.703.750	5.400
Overført resultat		2.162.676	2.320
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>8.148.126</b>	<b>8.002</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.552.064	2.530
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.552.064</b>	<b>2.530</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.748.321	13.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>12.748.321</b>	<b>13.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	525.000	420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.387	4
Gæld til tilknyttede virksomheder		685.220	1.336
Anden gæld		405.653	314
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.634.260</b>	<b>2.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.382.581</b>	<b>15.104</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.082.771</b>	<b>25.636</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 TDKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.618	-43
Årets udskudte skat	21.931	-108
	<b>35.549</b>	<b>-151</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	19.665.204
Kostpris 31. december	19.665.204
Opskrivninger 1. januar	7.500.000
Opskrivninger 31. december	7.500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.993.346
Årets afskrivninger	172.170
Ned- og afskrivninger 31. december	2.165.516
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.999.688</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	7.312.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b>17.687.188</b>

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	281.700	5.400.000	2.320.380	8.002.080
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	318.375	-318.375	0
Årets af- og nedskrivning	0	-14.625	0	-14.625
Årets resultat	0	0	160.671	160.671
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>281.700</b>	<b>5.703.750</b>	<b>2.162.676</b>	<b>8.148.126</b>

## Noter til årsregnskabet

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.550.000	11.184
Mellem 1 og 5 år	<u>2.198.321</u>	<u>1.846</u>
Langfristet del	12.748.321	13.030
Inden for 1 år	<u>525.000</u>	<u>420</u>
	<b><u>13.273.321</u></b>	<b><u>13.450</u></b>

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.126.938	21.273
---	------------	--------

#### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Simonsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J. Simonsen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen ud fra lejeperioden, hvor lejemålet er udlejet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommenes drift samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.