

---

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

Mestervangen 7, 3230 Græsted

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 25 33 25 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 03/02 2023

Jørgen Simonsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 3. februar 2023

## Direktion

Jørgen Simonsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i J. Simonsen Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J. Simonsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hillerød, den 3. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J. Simonsen Ejendomme ApS  
Mestervangen 7  
3230 Græsted

CVR-nr.: 25 33 25 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 28. marts 2000  
Regnskabsår: 23. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Gribskov

### Direktion

Jørgen Simonsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.058.213</b>	<b>1.016</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-160.080	-160
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>898.133</b>	<b>856</b>
Finansielle omkostninger		-117.562	-124
<b>Resultat før skat</b>		<b>780.571</b>	<b>732</b>
Skat af årets resultat	2	-170.224	211
<b>Årets resultat</b>		<b>610.347</b>	<b>943</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		610.347	943
		<b>610.347</b>	<b>943</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
Grunde og bygninger		22.432.658	22.592
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>22.432.658</b>	<b>22.592</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.432.658</b>	<b>22.592</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.503	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.503</b>	<b>14</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>488.822</b>	<b>14</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>491.325</b>	<b>28</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.923.983</b>	<b>22.620</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 TDKK
Selskabskapital		281.700	282
Reserve for opskrivninger		5.616.000	5.631
Overført resultat		4.635.198	4.010
<b>Egenkapital</b>		<b>10.532.898</b>	<b>9.923</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.372.041	2.343
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.372.041</b>	<b>2.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.770.542	9.202
Deposita		329.870	298
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.100.412</b>	<b>9.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	458.300	530
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.183	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.042	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		311.524	163
Anden gæld		118.583	139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>918.632</b>	<b>854</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.019.044</b>	<b>10.354</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.923.983</b>	<b>22.620</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	281.700	5.630.625	4.010.226	9.922.551
Årets af- og nedskrivning	0	-14.625	14.625	0
Årets resultat	0	0	610.347	610.347
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>281.700</b>	<b>5.616.000</b>	<b>4.635.198</b>	<b>10.532.898</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> TDKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	141.321	98
Årets udskudte skat	28.903	-309
	<u>170.224</u>	<u>-211</u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	17.885.704
Kostpris 31. december	17.885.704
Opskrivninger 1. januar	7.500.000
Opskrivninger 31. december	7.500.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.792.966
Årets afskrivninger	160.080
Ned- og afskrivninger 31. december	2.953.046
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>22.432.658</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	7.200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<u>15.232.658</u>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.056.000	6.982
Mellem 1 og 5 år	1.714.542	2.220
Langfristet del	8.770.542	9.202
Inden for 1 år	458.300	530
	<b>9.228.842</b>	<b>9.732</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	329.870	298
Langfristet del	329.870	298
Inden for 1 år	0	0
	<b>329.870</b>	<b>298</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	18.597.709	18.837
---	------------	--------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Simonsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. Simonsen Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### 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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskat-

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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