

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

**Ivan Simonsen Holding ApS**  
Egøjevej 58, 1.  
4600 Køge

CVR nr. 26142229

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 17. december 2019

**Dirigent**

Ivan Henning Simonsen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Ivan Simonsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

Selskabets årsrapport for 2018/19 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. december 2019

## Direktion

Ivan Henning Simonsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Ivan Simonsen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ivan Simonsen Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Karlslunde, den 17. december 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ivan Simonsen Holding ApS for regnskabsåret 2018/19 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendom er i regnskabsåret gået fra at være domisilejendom til at være udlejningsejendom.

Selskabet har derfor valgt at indregne ejendommen som investeringsejendom og dermed dagsværdiregulere.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendomme til dagsværdi, da ejendommen sidste år var domisilejendom indregnet til kostpris.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år. Restværdi kr. 769.500

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overdragelsestidspunktet, indregnes udbyttet dog som en reduktion på kapitalandelens kostpris.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	-833.551	214.723
Afskrivninger og nedskrivninger	0	-44.988
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.024.552	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>191.001</b>	<b>169.735</b>
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	-124.999	0
Øvrige finansielle omkostninger	-38.536	-43.693
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>27.466</b>	<b>126.042</b>
1. Skat af årets resultat	-265.803	-37.439
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-238.337</b>	<b>88.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-238.337	88.603
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-238.337</b>	<b>88.603</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2018/19	2017/18
<b>AKTIVER</b>		
2. Grunde og bygninger	3.530.000	2.505.448
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.530.000</b>	<b>2.505.448</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	125.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>125.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.530.001</b>	<b>2.630.448</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.086.283
Andre tilgodehavender	4.972	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.972</b>	<b>1.086.283</b>
Likvide beholdninger	4.253	663
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>4.253</b>	<b>663</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>9.225</b>	<b>1.086.946</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.539.226</b>	<b>3.717.394</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2018/19	2017/18
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	181.207	205.807
Overført resultat	138.341	376.678
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>444.548</b>	<b>707.485</b>
Hensættelser til udskudt skat	476.083	185.680
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>476.083</b>	<b>185.680</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.629.992	1.740.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.629.992</b>	<b>1.740.278</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	110.500	110.400
Kreditinstitutter i øvrigt	45.862	61.944
Anden gæld	84.715	76.081
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	747.526	835.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>988.603</b>	<b>1.083.951</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.618.595</b>	<b>2.824.229</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.539.226</b>	<b>3.717.394</b>

5. Væsentlige aktiviteter
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7. Eventualposter

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidl. års skatter	0	488
Regulering af udskudt skat	-265.803	-37.927
	<b>-265.803</b>	<b>-37.439</b>

### 2. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2018/2019 baseret på en afkastprocent 6,5 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Nordicals markedsrapport efterår 2019.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2018/19 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -252 og t.kr. 294.

### 3. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

#### Reserve for opskrivninger

Primo	181.207	205.807
<b>Ultimo</b>	<b>181.207</b>	<b>205.807</b>

#### Overført resultat

Primo	376.678	288.075
Overført fra resultatdisponering	-238.337	88.603
<b>Ultimo</b>	<b>138.341</b>	<b>376.678</b>

#### Egenkapital ultimo

<b>444.548</b>	<b>707.485</b>
----------------	----------------

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr 1.190 efter 5 år.

### 5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at eje kapitalandele i dattervirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 1.741, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.530.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 650 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

### 7. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har givet kaution overfor datterselskabets bankengagement.

Selskabet har givet tilsagn om at stille likviditet til rådighed for dattervirksomhed i det omfang, det er nødvendigt for selskabernes drift. Tilkendegivelsen er givet frem til næste regnskabsaflæggelse.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Berit Nielsen

---

Som Dirigent  
RID: 71584202  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2019 kl.: 16:30:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Berit Nielsen

---

Som Direktion  
RID: 71584202  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2019 kl.: 16:30:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Boye Gregers Rynord

---

Som Revisor  
RID: 12437562  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2019 kl.: 16:34:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1f77ba1YSzM31899329

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).