



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SIMONSEN EJENDOMME APS**

**BLOMSTERVEJ 50, 8381 TILST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juli 2021

---

**Stefan Fænø Simonsen**

**CVR-NR. 37 41 35 42**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Simonsen Ejendomme ApS Blomstervej 50 8381 Tilst
	CVR-nr.: 37 41 35 42 Stiftet: 29. januar 2016 Hjemsted: Tilst Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Stefan Fænø Simonsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Sankt Clemens Torv 2 8000 Aarhus C.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Simonsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 2. juli 2021

Direktion:

---

Stefan Fænø Simonsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Simonsen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Simonsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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.

Aarhus, den 2. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>199.949</b>	<b>152.720</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	868.395
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>699.949</b>	<b>1.021.115</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-82.732	-86.386
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>617.217</b>	<b>934.729</b>
Skat af årets resultat.....	2	-135.788	-205.640
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>481.429</b>	<b>729.089</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		481.429	729.089
<b>I ALT</b> .....		<b>481.429</b>	<b>729.089</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.400.000	4.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.400.000</b>	<b>4.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.400.000</b>	<b>4.900.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		13.902	13.711
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	191
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.902</b>	<b>13.902</b>
Likvide beholdninger.....		1.661.279	1.634.889
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.675.181</b>	<b>1.648.791</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.075.181</b>	<b>6.548.791</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.210.374	728.946
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.260.374</b>	<b>778.946</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		329.481	219.481
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>329.481</b>	<b>219.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.363.677	3.493.222
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.363.677</b>	<b>3.493.222</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		132.000	135.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.883.361	1.842.392
Selskabsskat.....		25.788	0
Anden gæld.....		80.500	79.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.121.649</b>	<b>2.057.142</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.485.326</b>	<b>5.550.364</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.075.181</b>	<b>6.548.791</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	33.105	83.105
Praksisændring.....		695.840	695.840
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>728.945</b>	<b>778.945</b>
Forslag til resultatdisponering.....		481.429	481.429
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.210.374</b>	<b>1.260.374</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	36.899	31.558	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.833	54.828	
	<b>82.732</b>	<b>86.386</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.788	-191	
Regulering af udskudt skat.....	110.000	205.831	
	<b>135.788</b>	<b>205.640</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2020.....	4.058.659	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>4.058.659</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	50.761	
Praksisændring primo, afskrivninger.....	-50.761	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	
Praksisændring primo, dagsværdi.....	841.341	
Årets værdireguleringer.....	500.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>1.341.341</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>5.400.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2020.....	5.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	500.000

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i Tranbjerg og Tilst, som blev anskaffet i 2016 og 2018. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.160 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.157 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 46 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,25-4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25-4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Tranbjerg og Tilst.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.495.677	132.000	2.900.000	3.628.222	
	<b>3.495.677</b>	<b>132.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>3.628.222</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SFS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkredit på 3.557 tkr. har selskabet stillet sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 5.400 tkr. Pantet udgør 3.843 tkr.					
			<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Simonsen Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2020 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 526 tkr. og årets resultat efter skat med 410 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 1.418 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2019 er årets resultat før skat ændret med 892 tkr. og efter skat med 696 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 892 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med 696 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 196 tkr

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.