

## L. Simonsen Ejendomme ApS

Østergade 66

9460 Brovst

CVR-nr. 40 69 45 60

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. marts 2024

---

Jørn Simonsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 5           |
| Ledelsesberetning                                       | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023         | 11          |
| Balance pr. 31. december 2023                           | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 14          |
| Noter   | 15          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for L. 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 12. marts 2024

### **Direktion**

Jørn Simonsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i L. Simonsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L. Simonsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Nibe, den 12. marts 2024

Revision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

## Selskabsoplysninger

L. Simonsen Ejendomme ApS  
Østergade 66  
9460 Brovst

CVR-nr.                    40 69 45 60

Regnskabsår:            1. januar - 31. december 2023

Hjemsted:                Jammerbugt

### **Direktion**

Jørn Simonsen, direktør

### **Revisor**

Revision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Skalhuse 5  
9240 Nibe

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed indenfor fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 281.223, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 773.059.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L. Simonsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Øvrige bygninger                        | 10-70 år        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.    | <u>2022</u><br>kr.      |
|---|-------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>1.477.011</b>      | <b>1.543.861</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-564.167</u>       | <u>-624.056</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>                     |             | <b>912.844</b>        | <b>919.805</b>          |
| Finansielle indtægter   |             | 0                     | 848.324                 |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-552.325</u>       | <u>-450.664</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>360.519</b>        | <b>1.317.465</b>        |
| Skat af årets resultat  |             | <u>-79.296</u>        | <u>-289.828</u>         |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>281.223</u></b> | <b><u>1.027.637</u></b> |
| <br>  |             |                       |                         |
| Foreslået udbytte   |             | 610.000               | 589.000                 |
| Overført resultat   |             | <u>-328.777</u>       | <u>438.637</u>          |
|   |             | <b><u>281.223</u></b> | <b><u>1.027.637</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2023

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.              | <u>2022</u><br>kr.              |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                                 |                                 |
| Grunde og bygninger                     | 2           | 11.943.894                      | 10.515.162                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2           | <u>129.948</u>                  | <u>197.668</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>12.073.842</u></b>        | <b><u>10.712.830</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>12.073.842</u></b>        | <b><u>10.712.830</u></b>        |
| Udskudt skatteaktiv                     |             | <u>251.050</u>                  | <u>216.562</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b><u>251.050</u></b>           | <b><u>216.562</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b><u>251.050</u></b>           | <b><u>216.562</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u><u>12.324.892</u></u></b> | <b><u><u>10.929.392</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2023

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.              | <u>2022</u><br>kr.              |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                                 |                                 |
| Virksomhedskapital                                 |             | 40.000                          | 40.000                          |
| Overført resultat                                  |             | 123.059                         | 451.836                         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | 610.000                         | 589.000                         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>773.059</u></b>           | <b><u>1.080.836</u></b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>4.916.125</u>                | <u>5.117.826</u>                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3</b>    | <b><u>4.916.125</u></b>         | <b><u>5.117.826</u></b>         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 205.180                         | 197.179                         |
| Banker   |             | 1.953.834                       | 878.692                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 23.000                          | 23.000                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 4.152.663                       | 3.051.767                       |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |             | 113.784                         | 403.480                         |
| Anden gæld   |             | 158.747                         | 148.112                         |
| Deposita   |             | <u>28.500</u>                   | <u>28.500</u>                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>6.635.708</u></b>         | <b><u>4.730.730</u></b>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>11.551.833</u></b>        | <b><u>9.848.556</u></b>         |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u><u>12.324.892</u></u></b> | <b><u><u>10.929.392</u></u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 40.000                  | 451.836              | 589.000                                       | 1.080.836      |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -589.000                                      | -589.000       |
| Årets resultat                       | 0                       | -328.777             | 610.000                                       | 281.223        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>40.000</b>           | <b>123.059</b>       | <b>610.000</b>                                | <b>773.059</b> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 40.000                  | 13.199               | 425.000                                       | 478.199          |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                    | -425.000                                      | -425.000         |
| Årets resultat                       | 0                       | 438.637              | 589.000                                       | 1.027.637        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>40.000</b>           | <b>451.836</b>       | <b>589.000</b>                                | <b>1.080.836</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 198.225               | 127.862               |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>354.100</u>        | <u>322.802</u>        |
|   | <b><u>552.325</u></b> | <b><u>450.664</u></b> |

## 2 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Grunde og byg-</u>    | <u>Andre anlæg,</u>   |
|--|--------------------------|-----------------------|
|  | <u>ninger</u>            | <u>driftsmateriel</u> |
|  | <u>og inventar</u>       |                       |
| Kostpris 1. januar 2023                        | 11.374.829               | 568.110               |
| Tilgang i årets løb                            | <u>1.863.098</u>         | <u>62.080</u>         |
| Kostpris 31. december 2023                     | <u>13.237.927</u>        | <u>630.190</u>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | 859.666                  | 370.442               |
| Årets afskrivninger                            | <u>434.367</u>           | <u>129.800</u>        |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023        | <u>1.294.033</u>         | <u>500.242</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b><u>11.943.894</u></b> | <b><u>129.948</u></b> |

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld                    | Gæld                    | Afdrag                | Restgæld                |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                | 1. januar 2023          | 31. december            | næste år              | efter 5 år              |
|                                | <u>2023</u>             | <u>2023</u>             | <u>2023</u>           | <u>2023</u>             |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>5.315.005</u>        | <u>5.121.305</u>        | <u>205.180</u>        | <u>4.137.409</u>        |
|                                | <b><u>5.315.005</u></b> | <b><u>5.121.305</u></b> | <b><u>205.180</u></b> | <b><u>4.137.409</u></b> |



## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Jørn Simonsen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat .

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pansætninger pr. statusdagen