

# Simonis Gaard A/S

Ved Stranden 7, 9000 Aalborg

CVR-nr. 89 30 58 10

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2017.

---

**BO VISBY CARLSEN**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Simonis Gaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. november 2017

### Direktion

Egon Jensen

### Bestyrelse

Bo Visby Carlsen  
Advokat

Klaus Kristensen  
Økonomichef

Jens Kvist Nørgaard  
Revisor

Egon Jensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Simonis Gaard A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Simonis Gaard A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Aalborg, den 6. november 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Jens Nørgaard**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Simonis Gaard A/S Ved Stranden 7 9000 Aalborg  Telefon: 98 12 18 47 Telefax: 98 13 11 47 E-mail: kontor@simonisgaard.dk  CVR-nr.: 89 30 58 10 Stiftet: 12. december 1979 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Bo Visby Carlsen, Advokat Klaus Kristensen, Økonomichef Jens Kvist Nørgaard, Revisor Egon Jensen, Direktør
<b>Direktion</b>	Egon Jensen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Vingårdshus
<b>Modervirksomhed</b>	Simonis Gård Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	I/S Smørhuset, Aalborg I/S Nørregade, Aalborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendomsinteressentskabet Havnevej 8, Skagen Café Chaplin Ejendomme I/S, Skive

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i og drift af fast ejendom samt investering i tilknyttede og associerede virksomheder mv.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.685 t.kr. mod 2.577 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -418 t.kr. mod 4.317 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.685.457</b>	<b>2.577</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.463.000	1.000
1 Personaleomkostninger	-461.422	-454
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.101	-155
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-14.809	-104
<b>Driftsresultat</b>	<b>-351.875</b>	<b>2.864</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.594.238	1.667
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.166.789	831
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.944	7
Andre finansielle indtægter	2.306.230	660
2 Øvrige finansielle omkostninger	-64.253	-494
<b>Resultat før skat</b>	<b>-794.981</b>	<b>5.535</b>
Skat af årets resultat	376.650	-1.218
<b>Årets resultat</b>	<b>-418.331</b>	<b>4.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.867.983	2.387
Udbytte for regnskabsåret	11.600.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.930
Disponeret fra overført resultat	-9.150.348	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-418.331</b>	<b>4.317</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	242.556	333
3	Investeringsejendomme	52.000.000	54.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.242.556</u>	<u>54.333</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.579.954	23.174
	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.526.146	5.800
	Andre tilgodehavender	1.600.893	2.196
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.706.993</u>	<u>31.170</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>79.949.549</u></b>	<b><u>85.503</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	834.608	413
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.221.543	122
	Andre tilgodehavender	133.144	379
	Periodeafgrænsningsposter	42.321	40
	Tilgodehavender i alt	<u>8.231.616</u>	<u>954</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.136.685	12.714
	Værdipapirer i alt	<u>7.136.685</u>	<u>12.714</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.089.606</u>	<u>2.622</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.457.907</u></b>	<b><u>16.290</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>97.407.456</u></b>	<b><u>101.793</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.106.100	28.974
Overført resultat	45.542.174	54.693
Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.600.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>83.748.274</u></b>	<b><u>84.167</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	11.800.000	13.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>11.800.000</u></b>	<b><u>13.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	689.497	749
Langfristede gældsforpligtelser i alt	689.497	749
Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.468	189
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.994
Selskabsskat	780.713	534
Anden gæld	289.504	160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.169.685	3.877
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.859.182</u></b>	<b><u>4.626</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>97.407.456</u></b>	<b><u>101.793</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	355.183	343
Pensioner	108.696	109
Andre omkostninger til social sikring	10.197	10
Personalemkostninger i øvrigt	-12.654	-8
	<u><b>461.422</b></u>	<u><b>454</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	59.169	170
Andre finansielle omkostninger	5.084	324
	<u><b>64.253</b></u>	<u><b>494</b></u>

## Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	28.306.525	28.307
Tilgang i årets løb	463.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.769.525</b>	<b>28.307</b>
Regulering til dagsværdi primo	25.693.475	24.693
Årets regulering til dagsværdi	-2.463.000	1.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>23.230.475</b>	<b>25.693</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.000.000</b>	<b>54.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Ejendommene er alle fuldt udlejede og der forventes ikke tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,0%
Højeste afkastprocent	7,0%
Laveste afkastprocent	5,5%

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.880 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i nedentående grunde og bygninger:

Ejerpantebrev nom. 250 t.kr. i matr. nr. 183 A, Aalborg Bygrunde (Ved Stranden 9)

Ejerpantebrev nom. 830 t.kr. i matr. nr. 184 A, Aalborg Bygrunde (Ved Stranden 7)

Ejerpantebrev nom. 1.800 t.kr. i matr. nr. 67 BU, Hune By (Strandvejen 5)

Til sikkerhed for ejerforening, Ved Stranden 9, er deponeret 2 pantebreve á 5 t.kr. med pant i matr. nr. 183 A, Aalborg Bygrunde.

Regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver pr. 30. juni 2017 udgør 36.500 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut i tilknyttede virksomheder, 0 t.kr., er en andel af selskabets likvider stillet til sikkerhed. Den pantsatte likvide beholdning udgør pr. 30. juni 2017 5 t.kr.

Herudover er der afgivet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser i de tilknyttede og associerede virksomheder:

I/S Smørhuset:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 17.300 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 6.500 t.kr., med meddelelse til Simonis Gård A/S, restgæld udgør pr. 30. juni 2017 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 17.300 t.kr.

I/S Nørregade:

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 0 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.200 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. med meddelelse til Sparekassen Hobro, gæld udgør 0 t.kr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.200 t.kr. Pantebrevet ligger i eget depot.

Der er ejerpantebreve på i alt 40 t.kr. overfor ejerlejlighedsforeningen, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.200 t.kr.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Ejendomsinteressentskabet Havnevej 8, Skagen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 403 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 7.400 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr., med meddelelse til Simonis Gård A/S, restgæld udgør pr. 30. juni 2017 151 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 7.400 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2017 i alt 0 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Simonis Gård Holding nr. 2 ApS, CVR-nr. 34901627 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 687 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Simonis Gaard A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller for sammenligningstallene.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Simonis Gaard A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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