

SOMMERSTED ApS

CVR-nr. 10 05 98 79

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. maj 2019

Christian Stilov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SOMMERSTED 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 24. maj 2019

Direktion

Christian Stilov
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

SOMMERSTED ApS
Strandvejen 667
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 10 05 98 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Christian Stilov, direktør

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Holmens Kanal 2
1090 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive værdipapirhandel, ejendomshandel, anden handel, service, administration, finansieringsvirksomhed, rådgivningsvirksomhed, samt kapitalanlæg og investering i såvel noterede som unoterede aktier og anparter, obligationer, pantebreve og ejendom, samt andet efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 126.697, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 64.734.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOMMERSTED ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes løbende i resultatopgørelsen, månedsvis ved huslejopkrævning.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter er ejendomsskat, fællesudgifter m.v. Ejendommens driftsudgifter indeholder det forbrug af driftsudgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville 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 ejendommen. Den afkastbaserede model anvendes i kombination med sammenlignelige handler på markedet.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkast-krav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renove-ringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der består af bankindestående.

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

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.

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.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Nettoomsætning		129.696	127.009
Ejendommens driftsudgifter		-35.632	-35.676
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.533</u>	<u>-13</u>
Bruttoresultat		86.531	91.320
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		86.531	91.320
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>83.880</u>	<u>400.000</u>
Resultat før finansielle poster		170.411	491.320
Finansielle indtægter		0	4
Finansielle omkostninger		<u>-26.061</u>	<u>-43.337</u>
Resultat før skat		144.350	447.987
Skat af årets resultat	3	<u>-17.653</u>	<u>-2.601</u>
Årets resultat		<u>126.697</u>	<u>445.386</u>
Overført resultat		<u>126.697</u>	<u>445.386</u>
		<u>126.697</u>	<u>445.386</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>2.100.000</u>	<u>2.016.120</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.100.000</u>	<u>2.016.120</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.100.000</u>	<u>2.016.120</u>
Likvide beholdninger		<u>1.517</u>	<u>11.319</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.517</u>	<u>11.319</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.101.517</u></u>	<u><u>2.027.439</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-189.734	-316.431
Egenkapital	5	-64.734	-191.431
Hensættelse til udskudt skat		20.254	2.601
Hensatte forpligtelser i alt		20.254	2.601
Gæld til realkreditinstitutter		1.377.456	1.428.052
Deposita		30.573	28.818
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.408.029	1.456.870
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	50.104	49.356
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.610	221.187
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		431.681	449.524
Periodeafgrænsningsposter		30.573	28.818
Kortfristede gældsforpligtelser		737.968	759.399
Gældsforpligtelser i alt		2.145.997	2.216.269
Passiver i alt		2.101.517	2.027.439
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>83.880</u>	<u>400.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>83.880</u>	<u>400.000</u>
	<u>83.880</u>	<u>400.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>17.653</u>	<u>2.601</u>
	<u>17.653</u>	<u>2.601</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>1.616.120</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.616.120</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		400.000
Årets værdireguleringer		<u>83.880</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>483.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>2.100.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en ejerlejlighed på 64 m² beliggende i Gentofte. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, i kombination med sammenlignelige handler på markedet.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er 100 % udlejet på en lejekontrakt

Afkastkravet er 6 % pr. 31.12.18

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 30 % af lejeindtægterne.

Sammenlignelige ejendomme på markedet er handlet til kr. 2.200.000 og kr. 2.110.000

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-316.431	-191.431
Årets resultat	0	126.697	126.697
Egenkapital 31. december 2018	125.000	-189.734	-64.734

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.477.408	1.427.560	50.104	1.179.480
Deposita	28.818	30.573	0	0
	1.506.226	1.458.133	50.104	1.179.480

Noter

7 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Aces ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.427.560, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.100.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 25.000 i ovenstående grunde og bygninger.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Aces ApS
Strandvejen 667
2930 Klampenborg