

SOMMERSTED ApS

**Strandvejen 667
2930 Klampenborg**

CVR-nr. 10 05 98 79

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. juli 2022

Christian Stilov
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 29. juli 2022

Direktion

Christian Stilov
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

SOMMERSTED ApS
Strandvejen 667
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 10 05 98 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ejendommens lejer har opsagt lejemålet i 2021 og lejligheden står p.t. uden en lejer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 14.152, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 20.770.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOMMERSTED ApS for 2021 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 2021 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.

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.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Nettoomsætning		116.397	109.798
Ejendommens driftsudgifter		-95.306	-38.840
Andre eksterne omkostninger		<u>-11.750</u>	<u>-26.250</u>
Bruttoresultat		9.341	44.708
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle omkostninger		<u>-14.243</u>	<u>-43.117</u>
Resultat før skat		95.098	51.591
Skat af årets resultat	3	<u>-80.946</u>	<u>10.650</u>
Årets resultat		<u>14.152</u>	<u>62.241</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>14.152</u>	<u>62.241</u>
		<u>14.152</u>	<u>62.241</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>2.200.000</u>	<u>2.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.200.000</u>	<u>2.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.200.000</u>	<u>2.100.000</u>
Likvide beholdninger		<u>16.105</u>	<u>7.249</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.105</u>	<u>7.249</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.216.105</u></u>	<u><u>2.107.249</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-104.230	-118.382
Egenkapital		<u>20.770</u>	<u>6.618</u>
Hensættelse til udskudt skat		93.120	12.174
Hensatte forpligtelser i alt		<u>93.120</u>	<u>12.174</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.218.418	1.271.007
Deposita		0	32.400
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.218.418</u>	<u>1.303.407</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	49.803	49.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		242.179	242.179
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		591.815	493.179
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>883.797</u>	<u>785.050</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.102.215</u>	<u>2.088.457</u>
Passiver i alt		<u>2.216.105</u>	<u>2.107.249</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-118.382	6.618
Årets resultat	0	14.152	14.152
Egenkapital 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>-104.230</u>	<u>20.770</u>

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</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>100.000</u>	<u>50.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>80.946</u>	<u>-10.650</u>
	<u>80.946</u>	<u>-10.650</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>1.616.120</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>1.616.120</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		483.880
Årets værdireguleringer		<u>100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>583.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>2.200.000</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.

Lejligheden står p.t. tom

Afkastkravet er 6 % pr. 31.12.21

Sammenlignelige ejendomme på markedet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkravet er 6 % pr. 31.12.21

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 35 % af lejeindtægterne.

Sammenlignelige ejendomme på markedet er handlet til kr. 2.000.000 og kr. 2.550.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.320.699	1.268.221	49.803	1.029.244
Deposita	32.400	0	0	0
	1.353.099	1.268.221	49.803	1.029.244

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at kapitalejeren vil stille den fornødne kapital til rådighed. Det er ledelses vurdering at den fornødne kapital vil blive stillet til rådighed de næste 12 måneder.

7 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Noter

8 Eventualforpligtelser

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. 1.268.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 2.200.000.

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