

# **SOMMERSTED ApS**

**CVR-nr. 10 05 98 79**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. september 2020

---

Christian Stilov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. september 2020

### **Direktion**

Christian Stilov  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SOMMERSTED ApS  
Strandvejen 667  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 10 05 98 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 9.112, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 55.622.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SOMMERSTED ApS for 2019 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 2019 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, månedsvist 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 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.

### **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.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealisationsværdi.

### **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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>121.394</b>	<b>129.696</b>
Ejendommens driftsudgifter		-35.148	-35.632
Andre eksterne omkostninger		<u>-8.750</u>	<u>-7.533</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>77.496</b>	<b>86.531</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-50.000</u>	<u>83.880</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>27.496</b>	<b>170.411</b>
Finansielle omkostninger		<u>-15.814</u>	<u>-26.061</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.682</b>	<b>144.350</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.570</u>	<u>-17.653</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.112</u></b>	<b><u>126.697</u></b>
Overført resultat		<u>9.112</u>	<u>126.697</u>
		<b><u>9.112</u></b>	<b><u>126.697</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>2.050.000</u>	<u>2.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.050.000</b></u>	<u><b>2.100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.050.000</b></u>	<u><b>2.100.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.510</b></u>	<u><b>1.517</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.510</b></u>	<u><b>1.517</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.061.510</b></u></u>	<u><u><b>2.101.517</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-180.622</u>	<u>-189.734</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>-55.622</b></u>	<u><b>-64.734</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>22.824</u>	<u>20.254</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>22.824</b></u>	<u><b>20.254</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.325.264	1.377.456
Deposita		<u>30.573</u>	<u>30.573</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>1.355.837</b></u>	<u><b>1.408.029</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	49.578	50.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.610	225.610
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		432.710	431.681
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.573</u>	<u>30.573</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>738.471</b></u>	<u><b>737.968</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.094.308</b></u>	<u><b>2.145.997</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.061.510</b></u>	<u><b>2.101.517</b></u>
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-50.000</u>	<u>83.880</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-50.000</b></u>	<u><b>83.880</b></u>
	<u><b>-50.000</b></u>	<u><b>83.880</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.570	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>17.653</u>
	<u><b>2.570</b></u>	<u><b>17.653</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>1.616.120</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>1.616.120</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		483.880
Årets værdireguleringer		<u>-50.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>433.880</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>2.050.000</b></u>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en ejerlejlighed på 64 m<sup>2</sup> 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. 31.12.19

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 30 % af lejeindtægterne.

Sammenlignelige ejendomme på markedet er handlet til kr. 2.000.000 og kr. 2.100.000

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-189.734	-64.734
Årets resultat	0	9.112	9.112
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-180.622</b>	<b>-55.622</b>

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.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.427.560	1.374.842	49.578	1.129.640
Deposita	30.573	30.573	0	0
	<b>1.458.133</b>	<b>1.405.415</b>	<b>49.578</b>	<b>1.129.640</b>

### 7 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

### 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. 1.374.842, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 2.050.000.

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