

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Nærum Hovedgade 3
2850 Nærum

CVR-nr. 29223750

Årsrapport for 2023

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2024

Ole Sommer Jr.
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 2. maj 2024

Direktion

Per Henrik Sommer
Direktør

Bestyrelse

Ole Sommer Jr.
Formand

Erik Sommer

Per Henrik Sommer

Flemming Nielsen

Barbra Sommer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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

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.

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vallensbæk Strand, den 2. maj 2024

Sønderup I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne11694

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S Nærum Hovedgade 3 2850 Nærum
CVR-nr.	29223750
Stiftelsesdato	21. december 2005
Hjemsted	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Ole Sommer Jr. Erik Sommer Per Henrik Sommer, Direktør Flemming Nielsen Barbra Sommer
Direktion	Per Henrik Sommer
Revisor	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559
Pengeinstitut	Danske Bank Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift af erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 4.862.753, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 77.100.447, og en egenkapital på kr. 71.563.443.

Udviklingen i selskabets bruttoresultat skyldes at der i 2023 indgår lejeindtægter inkl. ombygning for et helt år, samt at der i 2022 blev afholdt væsentlige udgifter til reparation og vedligeholdelse af selskabets udlejningsejendom.

Årets resultat er endvidere påvirket positivt af de generelle kursreguleringer på selskabets værdipapirer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		3.812.146	1.663.543
Personaleomkostninger	1	-208.159	-232.371
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-284.531	-487.870
Driftsresultat		3.319.455	943.302
Andre finansielle indtægter	2	3.451.377	944.620
Finansielle omkostninger	3	-525.813	-5.917.010
Resultat før skat		6.245.019	-4.029.088
Skat af årets resultat	4	-1.382.268	877.558
Årets resultat		4.862.751	-3.151.530
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		862.751	-7.151.530
Resultatdisponering		4.862.751	-3.151.530

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	5.273.064	5.557.595
Materielle anlægsaktiver		5.273.064	5.557.595
Andre tilgodehavender		3.669.467	4.525.301
Finansielle anlægsaktiver		3.669.467	4.525.301
Anlægsaktiver		8.942.531	10.082.896
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.119	49.136
Udskudte skatteaktiver		0	189.061
Tilgodehavende selskabsskat		0	640.104
Andre tilgodehavender		5.076.393	4.904.508
Periodeafgrænsningsposter	6	17.494.406	19.624.776
Tilgodehavender		22.600.918	25.407.585
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.156.739	32.310.319
Værdipapirer og kapitalandele		36.156.739	32.310.319
Likvide beholdninger		9.400.259	6.467.901
Omsætningsaktiver		68.157.916	64.185.805
Aktiver		77.100.447	74.268.700

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		61.563.443	60.700.692
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Egenkapital		71.563.443	70.700.692
Hensættelser til udskudt skat		520.413	0
Hensatte forpligtelser		520.413	0
Anden gæld		0	48.355
Deposita		2.673.148	2.673.148
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.673.148	2.721.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.351	93.932
Selskabsskat		113.067	0
Anden gæld		2.136.024	752.573
Kortfristede gældsforpligtelser		2.343.443	846.505
Gældsforpligtelser		5.016.591	3.568.008
Passiver		77.100.447	74.268.700
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Udbytte for regnskabs- året	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	6.000.000	4.000.000	60.700.692	70.700.692
Betalt udbytte	0	-4.000.000	0	-4.000.000
Årets resultat	0	4.000.000	862.751	4.862.751
Egenkapital 31. december 2023	6.000.000	4.000.000	61.563.443	71.563.443

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	199.969	222.451
Andre omkostninger til social sikring	8.190	9.920
	208.159	232.371
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Bestyrelse	18.000	18.000
	18.000	18.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter diverse	-2.264	0
Mellemregning E. Sommer Nærum-Ejendomme A/S	-383.919	-177.026
Mellemregning Sommer's Fond	-33.507	-10.824
Renteindtægt	-741.509	-515.050
Kursgevinster på værdipapirer	-1.961.813	-15.029
Aktieudbytte	-325.882	-225.708
Renteindtægter, SKAT	-2.484	-983
	-3.451.378	-944.620
3. Finansielle omkostninger		
Renter på mellemregning	55.770	19.655
Kurstab på værdipapirne	419.368	5.814.949
Renteudgifter	0	33.210
Renteudgifter	16	11
Bankomkostninger	50.658	49.185
	525.812	5.917.010
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	672.794	0
Regulering af udskudt skat	709.474	-877.558
	1.382.268	-877.558
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	50.430.632	50.430.632
Kostpris ultimo	50.430.632	50.430.632
Af- og nedskrivninger primo	-44.873.037	-44.385.167
Årets afskrivninger	-284.531	-487.870
Af- og nedskrivninger ultimo	-45.157.568	-44.873.037
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.273.064	5.557.595
6. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgæsningspost	17.494.406	19.624.776
Saldo ultimo	17.494.406	19.624.776

Noter

Selskabet har afholdt væsentlige udgifter for, at tilpasse ejendommen til udlejers behov. Disse udgifter er fra medio 2022 blevet indregnet lejen, hvorfor de udgifter som indregnes i lejen efter 31. december 2022 er aktiveret under periodeafgrænsningsposter. De periodeserede udgifter vil blive udgiftsført i takt med indtægtsførsel af lejeindtægterne.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	0	0	48.993
Deposita	2.673.148	0	2.673.148
	2.673.148	0	2.722.141

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt ejerpantebrev på t.kr 16.700 i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er ikke anvendt til sikkerhedsstillelse.

10. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	13.983.537	562.211
Børsnoterede obligationer	22.173.202	980.234
Dagsværdi niveau	1	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægen indregnes i det regnskabsår den vedrører.

Vareforbrug

Vareforbruget består af udgifter til isandsættelse af selskabets lejemål og som har været indregnet som periodeafgrænsningspost.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der er sket fordeling mellem kort- og langfristet tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter til istandsættelse af selskabets lejemål. Disse udgifter vil fremover blive tillagt huslejen hvorfor udgifterne er aktiveret under periodeafgrænsningsposter. Disse udgifter vil blive udgiftsført i takt med indtægtsførsel af forhøjede lejeindtægter som varerforbrug.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anden gæld

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.