

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Nærum Hovedgade 3
2850 Nærum

CVR-nr. 29223750

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2023

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

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 23. maj 2023

Direktion

Per Henrik Sommer
Direktør

Bestyrelse

Ole Sommer Jr.
Formand

Erik Sommer

Per Henrik Sommer

Flemming Nielsen

Barbra Sommer

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

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 23. maj 2023

Sønderup I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Heine Juel Thomsen
Statsautoriseret revisor
mne11694

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

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 2022 - 31. december 2022
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

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift af erhvervsjendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -3.151.530, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 74.268.701, og en egenkapital på kr. 70.700.692.

Ejendommen er i 2021/2022 blevet renoveret samt ombygget således, at ejendommen er tilpasset lejers behov. Derfor er årets resultat i 2022 ligesom i 2021 påvirket af udgifter til reparation og istandsættelse af ejendommen. Selskabet har endvidere afholdt væsentlige udgifter for, at tilpasse ejendommen til udlejers behov. Disse udgifter er fra medio 2022 blevet indregnet i 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.

Årets negative resultat skyldes det generelle kursfald på værdipapirerne, som naturligt også har påvirket selskabets værdipapirbeholdning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.663.543	-2.600.848
Personaleomkostninger	1	-232.371	-270.263
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-487.870	-768.208
Driftsresultat		943.302	-3.639.320
Andre finansielle indtægter		944.620	4.869.240
Finansielle omkostninger	2	-5.917.010	-724.741
Resultat før skat		-4.029.088	505.179
Skat af årets resultat	3	877.558	-111.384
Årets resultat		-3.151.530	393.795
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	0
Overført resultat		-7.151.530	393.795
Resultatdisponering		-3.151.530	393.795

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	5.557.595	6.045.465
Materielle anlægsaktiver		5.557.595	6.045.465
Andre tilgodehavender		4.525.301	5.677.947
Finansielle anlægsaktiver		4.525.301	5.677.947
Anlægsaktiver		10.082.896	11.723.412
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.136	0
Udskudte skatteaktiver		189.061	0
Tilgodehavende selskabsskat		640.104	494.661
Andre tilgodehavender		4.904.508	7.862.472
Periodeafgrænsningsposter	5	19.624.776	15.465.632
Tilgodehavender		25.407.585	23.822.765
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.310.319	46.354.634
Værdipapirer og kapitalandele		32.310.319	46.354.634
Likvide beholdninger		6.467.901	2.167.962
Omsætningsaktiver		64.185.805	72.345.361
Aktiver		74.268.700	84.068.773

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		60.700.692	67.852.222
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		70.700.692	73.852.222
Hensættelser til udskudt skat		0	688.497
Hensatte forpligtelser		0	688.497
Anden gæld		48.355	48.993
Deposita		2.673.148	2.673.148
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.721.503	2.722.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.932	5.574.065
Anden gæld		752.573	1.231.848
Kortfristede gældsforpligtelser		846.505	6.805.913
Gældsforpligtelser		3.568.008	9.528.054
Passiver		74.268.700	84.068.773
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Udbytte for regnskabs- året	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	6.000.000	0	67.852.222	73.852.222
Årets resultat	0	4.000.000	-7.151.530	-3.151.530
Egenkapital 31. december 2022	6.000.000	4.000.000	60.700.692	70.700.692

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	222.451	262.159
Andre omkostninger til social sikring	9.920	8.104
	232.371	270.263
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Bestyrelse	18.000	18.000
	18.000	18.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Renter på mellemregning	19.655	28.696
Kurstab på værdipapirerne	5.814.949	559.443
Andre renteudgifter	33.221	69.526
Bankomkostninger	49.185	67.076
	5.917.010	724.741
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	279.468
Regulering af udskudt skat	-877.558	-168.084
	-877.558	111.384
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	50.430.632	50.430.632
Kostpris ultimo	50.430.632	50.430.632
Af- og nedskrivninger primo	-44.385.167	-43.616.959
Årets afskrivninger	-487.870	-768.208
Af- og nedskrivninger ultimo	-44.873.037	-44.385.167
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.557.595	6.045.465
5. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafg (Afgregnes via huslejen over 10 år)	19.624.776	15.465.632
Saldo ultimo	19.624.776	15.465.632

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.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	48.355	0	48.993
Deposita	2.673.148	0	2.673.148
	2.721.503	0	2.722.141

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Noter

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	13.464.826	2.566.770
Børsnoterede obligationer	18.845.492	2.843.917
Dagsværdi niveau	1	

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S for 2022 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration mv.

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

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 immaterielle og 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.

Andre tilgodehavender

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

E. Sommer Tåstrup-Ejendom A/S

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

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