

**EJENDOMSSELSKABET  
SØLVGADE 100 ApS**  
Skovshovedvej 18 A  
2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 31299470

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.11.2018

**Dirigent**



---

Navn: John Allan Rybner Hansen

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2017/18              | 7                  |
| Balance pr. 30.06.2018                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18           | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EJENDOMSELSKABET SØLVGADE 100 ApS  
Skovshovedvej 18 A  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 31299470

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

John Allan Rybner Hansen, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for EJENDOMSSELSKABET SØLVGADE 100 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.11.2018

**Direktion**



John Allan Rybner Hansen

Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET SØLVGADE 100 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SØLVGADE 100 ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 revisionspåtegning

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.

København, den 23.11.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Christian Sanderhage

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23347

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 80 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat næste år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017/18

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsætning                         |             | 426.370                      | 420.267                      |
| Andre eksterne omkostninger            |             | (62.548)                     | (3.885)                      |
| Ejendomsomkostninger                   |             | <u>(193.269)</u>             | <u>(179.410)</u>             |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>170.553</b>               | <b>236.972</b>               |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| Andre finansielle indtægter            |             | <u>(1.916)</u>               | <u>0</u>                     |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>168.637</b>               | <b>236.972</b>               |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>(88.412)</u>              | <u>51.483</u>                |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>80.225</b>                | <b>288.455</b>               |
| <br>                                   |             |                              |                              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                              |                              |
| Overført resultat                      |             | <u>80.225</u>                | <u>288.455</u>               |
|  |             | <b>80.225</b>                | <b>288.455</b>               |

**Balance pr. 30.06.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 5.000.000                    | 5.000.000                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3           | <b>5.000.000</b>             | <b>5.000.000</b>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>5.000.000</b>             | <b>5.000.000</b>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                            | 345.000                      |
| Andre tilgodehavender                        |             | 296.869                      | 903.656                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>296.869</b>               | <b>1.248.656</b>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>853.204</b>               | <b>7.552</b>                 |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>1.150.073</b>             | <b>1.256.208</b>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>6.150.073</b>             | <b>6.256.208</b>             |

**Balance pr. 30.06.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 125.000                      | 125.000                      |
| Overført overskud eller underskud      |             | <u>5.121.667</u>             | <u>5.041.442</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>5.246.667</u></b>      | <b><u>5.166.442</u></b>      |
| Udskudt skat                           |             | 515.878                      | 520.389                      |
| Andre hensatte forpligtelser           |             | <u>130.099</u>               | <u>119.597</u>               |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b><u>645.977</u></b>        | <b><u>639.986</u></b>        |
| Skyldig selskabsskat                   |             | <u>0</u>                     | <u>264.488</u>               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>0</u></b>              | <b><u>264.488</u></b>        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 132.361                      | 61.750                       |
| Anden gæld                             |             | 69.034                       | 68.271                       |
| Periodeafgrænsningsposter              |             | <u>56.034</u>                | <u>55.271</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>257.429</u></b>        | <b><u>185.292</u></b>        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>257.429</u></b>        | <b><u>449.780</u></b>        |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>6.150.073</u></b>      | <b><u>6.256.208</u></b>      |
| Personaleomkostninger                  | 1           |                              |                              |
| Eventualforpligtelser                  | 4           |                              |                              |

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud</b> | <b>I alt</b>     |
|---------------------------|---------------------------------|--|------------------|
|                           | <b>kr.</b>                      | <b>kr.</b>                                       | <b>kr.</b>       |
| Egenkapital primo         | 125.000                         | 5.041.442  | 5.166.442        |
| Årets resultat            | 0                               | 80.225   | 80.225           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                  | <b>5.121.667</b>                                 | <b>5.246.667</b> |

## Noter

|   | <u>2017/18</u>       | <u>2016/17</u>         |
|---|----------------------|------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                      |                        |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u>             | <u>0</u>               |
|   |                      |                        |
|   | <u>2017/18</u>       | <u>2016/17</u>         |
|   | <u>kr.</u>           | <u>kr.</u>             |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                      |                        |
| Aktuel skat                                       | 39.411               | 54.418                 |
| Ændring af udskudt skat                           | <u>49.001</u>        | <u>(105.901)</u>       |
|   | <u><b>88.412</b></u> | <u><b>(51.483)</b></u> |

### 3. Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er en kombineret bolig- og erhvervsjendom beliggende Sølvgade 100, København.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,4% pr. 30. juni 2018. Afkastkravet er reduceret en smule i forhold til året før. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med cirka 638 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015 var 6 mio. kr.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med John A. Hansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i nettoindtjeningen, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejer- nes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til indre værdi, hvortil de efter en forsigtig vurdering skønnes at ville indgå.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.