



**Ejendomsselskabet Sølvgade 100
ApS**

Skovshovedvej 18 A
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 31299470

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2020

John Allan Rybner Hansen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019/20 | 7 |
| Balance pr. 30.06.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Sølvgade 100 ApS
Skovshovedvej 18 A
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 31299470
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

John Allan Rybner Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Ejendomsselskabet Sølvgade 100 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.11.2020

Direktion

John Allan Rybner Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sølvgade 100 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølvgade 100 ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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 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 væsentligt 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.

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 30.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23347

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 66 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| Nettoomsætning | | 424.335 | 424.335 |
| Andre eksterne omkostninger | | (6.672) | (41.237) |
| Ejendomsomkostninger | | (335.076) | (421.150) |
| Bruttoresultat | | 82.587 | (38.052) |
| Andre finansielle omkostninger | | (433) | (627) |
| Resultat før skat | | 82.154 | (38.679) |
| Skat af årets resultat | 1 | (15.873) | 10.709 |
| Årets resultat | | 66.281 | (27.970) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 66.281 | (27.970) |
| Resultatdisponering | | 66.281 | (27.970) |

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 47.618 | 0 |
| Tilgodehavender | | 47.618 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 1.076.543 | 1.035.891 |
| Omsætningsaktiver | | 1.124.161 | 1.035.891 |
| Aktiver | | 6.124.161 | 6.035.891 |

Passiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.159.977 | 5.093.696 |
| Egenkapital | | 5.284.977 | 5.218.696 |
| Udskudt skat | | 506.805 | 505.169 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 151.339 | 140.719 |
| Hensatte forpligtelser | | 658.144 | 645.888 |
| Skyldig skat | | 14.237 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 14.237 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 41.736 | 39.411 |
| Anden gæld | | 69.033 | 75.862 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 56.034 | 56.034 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 166.803 | 171.307 |
| Gældsforpligtelser | | 181.040 | 171.307 |
| Passiver | | 6.124.161 | 6.035.891 |
| Personaleforhold | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.093.696 | 5.218.696 |
| Årets resultat | 0 | 66.281 | 66.281 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.159.977 | 5.284.977 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2019/20 | 2018/19 |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 20.410 | (6.173) |
| Ændring af udskudt skat | (4.537) | (4.536) |
| | 15.873 | (10.709) |

2 Materielle aktiver

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkast-baserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,4% pr. 30. juni 2019. Afkastkravet er uændret 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 seneste offentlige vurdering andrager 6 mio. kr.

3 Personaleforhold

Der har ikke været afholdt personaleomkostninger i indeværende regnskabsperiode. Endvidere har det gennemsnitlige antal medarbejdere været 0.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med John A. Hansen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger,

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 aktiver

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

Investeringsejendomme 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.

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 ud-skudte 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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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