

**Ejendomsselskabet Sommerstedgade ApS  
Sommerstedgade 5, st.  
1718 København V**

**CVR-nummer: 33250304**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 24. juni 2019

---

Ole Graubæk, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sommerstedgade ApS  
Sommerstedgade 5, st.  
1718 København V

CVR-nr.: 33 25 03 04  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Ole Graubæk

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje, købe og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Sommerstedgade 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 24. juni 2019

**Direktion**

Ole Graubæk

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sommerstedgade ApS  
Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sommerstedgade ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 noteoplysningerne, 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 blandt andet 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.

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.

Birkerød, den 24. juni 2019

### ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sommerstedgade ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



### **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, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>6.792.853</b>	<b>-135.548</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>6.792.853</b>	<b>-135.548</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	10.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>6.792.853</b>	<b>9.864.452</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	320.409	0
Andre finansielle omkostninger .....	-1.040.342	-1.142.681
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>6.072.920</b>	<b>8.721.771</b>
Skat af årets resultat .....	-796.689	-1.918.790
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>5.276.231</b>	<b>6.802.981</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver .....	0	10.000.000
Overført resultat .....	5.276.231	-3.197.019
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>5.276.231</b>	<b>6.802.981</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018	2017
1 Investeringsejendomme .....	59.325.070	59.325.070
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>59.325.070</b>	<b>59.325.070</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	508.260
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>508.260</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>59.325.070</b>	<b>59.833.330</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	12.730.635	16.427.160
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>12.730.635</b>	<b>16.427.160</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>65</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>12.730.700</b>	<b>16.427.162</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>72.055.770</b>	<b>76.260.492</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Andre lovpligtige reserver.....	10.000.000	10.000.000
Overført resultat .....	18.192.544	12.861.608
<b>2 EGENKAPITAL</b> .....	<b>28.272.544</b>	<b>22.941.608</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	288.429	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>288.429</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	41.018.191	43.677.596
Anden gæld .....	2.451.606	2.506.311
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>43.469.797</b>	<b>46.183.907</b>
Kreditinstitutter .....	0	931.189
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	6.178.788
Anden gæld .....	25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>25.000</b>	<b>7.134.977</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>43.494.797</b>	<b>53.318.884</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>72.055.770</b>	<b>76.260.492</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investeringssejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	50.850.587
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb .....	0
	50.850.587
Kostpris 31. december 2018	50.850.587
Opskrivninger, primo .....	10.000.000
Opskrivninger 31. december 2018	10.000.000
Af-/nedskrivninger, primo .....	-1.525.517
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	-1.525.517
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-1.525.517
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> .....	<b>59.325.070</b>

Den offentlige ejendomsvurdering 2018 udgør kr. 19.496.300

Investeringssejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelse af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsestandard. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører disse både bolig og erhvervsmaal.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes et forretningskrav hos køber. Dette forrentningskrav er konservativt fastlagt til 8%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Ved ændringen af forretningskravet med 1% vil værdien af investeringsejendomme under de nuværende forudsætninger blive ændret med ca. 12 mio. kr.

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Andre lovpligtige reserver .....	10.000.000	0	0	10.000.000
Overført resultat.....	12.861.609	54.704	5.276.231	18.192.544
	<u>22.941.609</u>	<u>54.704</u>	<u>5.276.231</u>	<u>28.272.544</u>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatten.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på DKK 54.028.000 i ejendommen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Graubæk

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-645802619826

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-27 05:41:47Z

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2019-06-27 05:53:05Z

NEM ID 

## Ole Graubæk

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-645802619826

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-27 05:56:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U3TGK-WBPZB-ETSD2-FE56O-BGEYE-H3ODM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>