



## Ejendommen Sølvgade 96 A/S

c/o Rekom Group A/S Niels Hemmingsens Gade  
36, , 1153 København K  
CVR-nr. 66027813

## Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.12.2019

---

**Allan Steen Lyng**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendommen Sølvgade 96 A/S

c/o Rekom Group A/S Niels Hemmingsens Gade 36 , .

1153 København K

CVR-nr.: 66027813

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

## Bestyrelse

Allan Steen Lynge, formand

Adam Nederby Falbert

Jesper Schaltz

## Direktion

Adam Nederby Falbert, 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 01.07.2018 - 30.06.2019 for Ejendommen Sølvgade 96 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2019

## Direktion

**Adam Nederby Falbert**  
direktør

## Bestyrelse

**Allan Steen Lyng**  
formand

**Adam Nederby Falbert**

**Jesper Schaltz**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendommen Sølvgade 96 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Sølvgade 96 A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 19.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

### **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 33712

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Ledelsen forventer 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 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>524.109</b>	<b>228.732</b>
Personaleomkostninger	1	0	(105.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>524.109</b>	<b>123.732</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	12.382
Andre finansielle omkostninger	3	(459.160)	(416.749)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>64.949</b>	<b>(280.635)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	31.600.557
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.949</b>	<b>31.319.922</b>
Skat af årets resultat	4	668	(7.450.282)
<b>Årets resultat</b>		<b>65.617</b>	<b>23.869.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	3.806.999
Overført resultat		65.617	20.062.641
<b>Resultatdisponering</b>		<b>65.617</b>	<b>23.869.640</b>



# Balance pr. 30.06.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		50.000.000	50.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
Andre tilgodehavender		2.906.555	2.627.934
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>2.906.555</b>	<b>2.627.934</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.906.555</b>	<b>52.627.934</b>
Andre tilgodehavender		175.975	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		62.221	61.553
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.196</b>	<b>61.553</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.556.967</b>	<b>30.077</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.795.163</b>	<b>91.630</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.701.718</b>	<b>52.719.564</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Øvrige reserver		0	(1.887.723)
Overført overskud eller underskud		29.266.620	31.088.726
<b>Egenkapital</b>		<b>29.766.620</b>	<b>29.701.003</b>
Udskudt skat		9.738.991	9.738.991
Andre hensatte forpligtelser		617.742	582.861
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.356.733</b>	<b>10.321.852</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.998.317	7.167.857
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>24.998.317</b>	<b>7.167.857</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	50.000	350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		718.850	0
Anden gæld		306.280	4.669.268
Periodeafgrænsningsposter		504.918	509.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.580.048</b>	<b>5.528.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.578.365</b>	<b>12.696.709</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.701.718</b>	<b>52.719.564</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.887.723)	31.088.726	29.701.003
Øvrige egenkapitalposter	0	1.887.723	(1.887.723)	0
Årets resultat	0	0	65.617	65.617
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>29.266.620</b>	<b>29.766.620</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Antal ansatte pr. balancedagen	0	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	12.382
	<b>0</b>	<b>12.382</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.100	0
Renteomkostninger i øvrigt	442.060	416.749
	<b>459.160</b>	<b>416.749</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	(668)	(74.047)
Ændring af udskudt skat	0	7.524.329
	<b>(668)</b>	<b>7.450.282</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.000.000</b>

Ejendommen er kombineret bolig- og erhvervsjendom beliggende Sølvgade 96/Webersgade 13, København.

Investeringsjendommen er, jf. anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model, hvor der er taget højde for ejendommens fremtidige anvendelse.

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 var 18,3 mio. kr.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	2.627.934
Tilgange	278.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.906.555</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.906.555</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 01.07.2017- 30.06.2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	350.000	24.998.317
	<b>50.000</b>	<b>350.000</b>	<b>24.998.317</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ANF Enterprises ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 25.048 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom. Den pantsatte ejendom har en regnskabsmæssig værdi på 50.000 t.kr.

# 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. #Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**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 vedligeholdelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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