

## **Ejendommen Sølvgade 96 A/S**

Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K  
CVR-nr. 66027813

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.11.2018

**Dirigent**

\_\_\_\_\_  
Navn: Allan Steen Lyngø

## 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	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendommen Sølvgade 96 A/S  
Lavendelstræde 17 C, 4.  
1462 København K

CVR-nr.: 66027813  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Bestyrelse

Adam Nederby Falbert  
Allan Steen Lyng  
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 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendommen Sølvgade 96 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

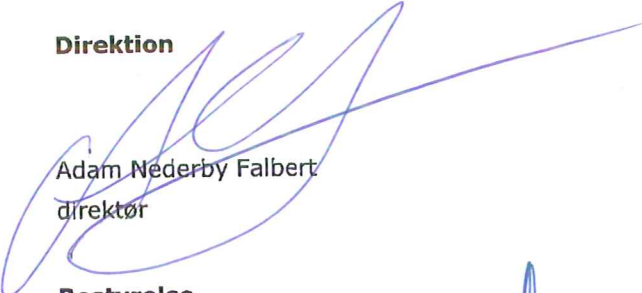
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.11.2018

### Direktion



Adam Nøderby Falbert  
direktør

### Bestyrelse



Adam Nøderby Falbert



Allan Steen Lyng



Jesper Schaltz

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendommen Sølvgade 96 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Sølvgade 96 A/S 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 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:

## 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 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 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 08.11.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Christian Sanderhage

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23347

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat udgør et overskud på 23,9 mio. kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Det positive resultat skyldes i al væsentlighed dagsværdiregulering af selskabets ejendom.

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> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.460.703	1.400.366
Andre driftsindtægter		77.138	45.600
Andre eksterne omkostninger		(252.525)	(17.308)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.056.584)</u>	<u>(714.966)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>228.732</b>	<b>713.692</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(105.000)</u>	<u>(115.152)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>123.732</b>	<b>598.540</b>
Andre finansielle indtægter		12.382	165.986
Andre finansielle omkostninger		<u>(416.749)</u>	<u>(438.596)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(280.635)</b>	<b>325.930</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>31.600.557</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.319.922</b>	<b>325.930</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(7.450.282)</u>	<u>116.294</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>23.869.640</u></b>	<b><u>442.224</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.806.999	0
Overført resultat		<u>20.062.641</u>	<u>442.224</u>
		<b><u>23.869.640</u></b>	<b><u>442.224</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>50.000.000</u>	<u>18.288.279</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>50.000.000</u></b>	<b><u>18.288.279</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>2.627.934</u>	<u>2.483.543</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.627.934</u></b>	<b><u>2.483.543</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>52.627.934</u></b>	<b><u>20.771.822</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.374.138
Andre tilgodehavender		0	208.601
Tilgodehavende selskabsskat		<u>61.553</u>	<u>692.121</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>61.553</u></b>	<b><u>4.274.860</u></b>
Likvide beholdninger		<u>30.077</u>	<u>40.124</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>91.630</u></b>	<b><u>4.314.984</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>52.719.564</u></b>	<b><u>25.086.806</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Øvrige reserver		(1.887.723)	(1.932.022)
Overført overskud eller underskud		31.088.726	11.026.085
<b>Egenkapital</b>		<b>29.701.003</b>	<b>9.594.063</b>
Udskudt skat		9.738.991	2.214.662
Andre hensatte forpligtelser		582.861	506.454
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.321.852</b>	<b>2.721.116</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.167.857	7.613.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.167.857</b>	<b>7.613.959</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	350.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	345.000
Anden gæld		4.669.268	3.988.507
Periodeafgrænsningsposter		509.584	499.161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.528.852</b>	<b>5.157.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.696.709</b>	<b>12.771.627</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.719.564</b>	<b>25.086.806</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige reserver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(1.932.022)	11.026.085	9.594.063
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.806.999)	(3.806.999)
Øvrige egenkapitalposter	0	44.299	0	44.299
Årets resultat	0	0	23.869.640	23.869.640
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.887.723)</b>	<b>31.088.726</b>	<b>29.701.003</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Direktion	<u>105.000</u>	<u>115.152</u>
	<b>105.000</b>	<b>115.152</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(74.047)	8.386
Ændring af udskudt skat	<u>7.524.329</u>	<u>(124.680)</u>
	<b>7.450.282</b>	<b>(116.294)</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen af 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.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>Bogført pariværdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Aktier	<u>1</u>	500.000	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b>1</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>350.000</u>	<u>325.000</u>	<u>7.167.857</u>
	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>325.000</u></b>	<b><u>7.167.857</u></b>

### 6. 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.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende aktionærer ejer pr. 30. juni 2018 mere end 5 % af aktiekapitalen – Sølvgade Holding ApS, København.

## 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 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,

#### 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet 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.

Swap-aftaler optages til markedsværdi pr. balancedagen og optages som et aktiv eller en gældsforpligtelse. Modposten hertil foretages over egenkapitalen. Aftalerne er indgået til dækning af fremtidige renteudgifter.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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