

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

## Michael Sonne Holding A/S

Annasvej 9, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 75 15 04 15

### Årsrapport for 2020

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 26/4 2021.

---

Dirigent

John Flemming Kahlke

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Michael Sonne Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Hellerup, den 12. april 2021

### **Direktion**

Michael Sonne

### **Bestyrelse**

John Flemming Kahlke  
(Formand)

Gitte Bruun Sindlev

Michael Sonne

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Michael Sonne Holding A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for Michael Sonne Holding A/S for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 12. april 2021

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor

mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den øvrige anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Resultat af andre kapitalandele**

Kapitalandele medregnes med andel af datterselskabers resultater efter skat.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 6% og 7%.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i datterselskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes datterselskabets regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskaber henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Forskelsbeløb i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i datterselskab aktiveres som concern-goodwill.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles og indregnes til statusdagens kurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter, som indregnes til statusdagens kurs.

**Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendom måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.319.340	1.387.842
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.200.000</u>
		1.319.340	4.587.842
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	-1.378.569	-1.429.279
3	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	-59.229	3.158.563
	Resultat af andre kapitalandele	-19.754	20.299
	Renteindtægter	0	395
	Renteudgifter, koncern	0	0
	Renteudgifter	<u>-45.632</u>	<u>-42.390</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-124.615	3.136.867
4	Beregnet selskabsskat	<u>23.070</u>	<u>-685.715</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-101.545</u></u>	<u><u>2.451.152</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-194.791	2.320.253
	Udbytte	113.000	110.600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>-19.754</u>	<u>20.299</u>
		<u><u>-101.545</u></u>	<u><u>2.451.152</u></u>

**Balance pr. 31/12 2020**

Note		31/12 2020	31/12 2019
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsjendomme	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>
	Kapitalandele i datterselskaber	<u>52.969</u>	<u>72.723</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>52.969</u>	<u>72.723</u>
6	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.852.969</u>	<u>21.872.723</u>
	Debitorer	10.266	0
	Øvrige tilgodehavender	<u>314.488</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>324.754</u>	<u>0</u>
5	Værdipapirer	<u>12.655</u>	<u>13.155</u>
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>12.655</u>	<u>13.155</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.116.298</u>	<u>1.347.274</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.453.707</u>	<u>1.360.429</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>23.306.676</u>	<u>23.233.152</u>



## Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført til næste år	18.017.315	18.231.860
Afsat udbytte	<u>113.000</u>	<u>110.600</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.630.315</u>	<u>18.842.460</u>
4 Udskudt skat	<u>648.365</u>	<u>671.435</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>648.365</u>	<u>671.435</u>
Prioritetsgæld	3.000.000	3.000.000
Deposita	<u>427.727</u>	<u>416.916</u>
7 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.427.727</u>	<u>3.416.916</u>
Gæld til datterselskaber	129	129
Anden gæld	<u>600.140</u>	<u>302.212</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>600.269</u>	<u>302.341</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.027.996</u>	<u>3.719.257</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>23.306.676</u>	<u>23.233.152</u>
8 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.200.000</u>
	<u>0</u>	<u>3.200.000</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	1.365.728	1.415.728
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
Andre personaleudgifter	<u>6.025</u>	<u>6.735</u>
	<u>1.378.569</u>	<u>1.429.279</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	0	0
Skatteværdi, datterselskaber	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>-23.070</u>	<u>685.715</u>
	<u>-23.070</u>	<u>685.715</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>648.365</u>	<u>671.435</u>
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
		Børsnoterede
		<u>værdipapirer</u>
Dagsværdi ultimo		12.655
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-500</u>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Kapitalandele		
	<u>Investerings - ejendomme</u>	<u>i dattersel- skaber</u>	<u>Driftsmidler og inventar</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020	8.211.616	200.000	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2020</b>	<b>8.211.616</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2020	13.588.384	-127.277	0
Opskrivninger	0	0	0
Årets resultat	0	-19.754	0
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<b>13.588.384</b>	<b>-147.031</b>	<b>0</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2020	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2020</b>	<b>21.800.000</b>	<b>52.969</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat til offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 på kr. 21.800.000, som understøttes af driften for 2020.

Afkastgraden er 6,37% beregnet ud fra den faktiske drift i 2020.

Ejendommen består af erhvervslejemål og har primær beliggenhed i København.

Der er anvendt et afkastkrav på 6,37 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 21.000.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -800.000, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 22.700.000 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 900.000.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 22.121 kr. per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på 1.758 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 45 kr. per kvadratmeter, svarende til 2,59% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 152 kr. per kvadratmeter, svarende til 8,62% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 101 kr. per kvadratmeter, svarende til 5,75% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>Afdrag 2021</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	BRF - rentetilpasning uden afdrag	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

## 8 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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.

Til sikkerhed for restgæld, kr. 3.000.000 i realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Kreditforeninger	<u>12.425.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>12.425.000</u>

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem som fremgår af årsrapporten.

# 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.”

## Gitte Bruun Sindlev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-949103707466

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-23 11:05:19Z

NEM ID 

## John Flemming Kahlke

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-200394727884

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-04-23 12:17:56Z

NEM ID 

## Michael Sonne

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-132281821019

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-23 12:21:17Z

NEM ID 

## Michael Sonne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-132281821019

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-23 12:21:17Z

NEM ID 

## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-04-23 12:25:06Z

NEM ID 

## John Flemming Kahlke

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-200394727884

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-04-25 18:12:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E002X-KM1M1-UM8IP-70F7N-FF78-MEG1J

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>