

CSommer Invest ApS

**Ceres Allé 7 17.3.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 41 17 72 41

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. maj 2023

Christian Pleth Sommer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	4
Balance pr. 31. december 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CSommer Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2023

Direktion

Christian Pleth Sommer

Selskabsoplysninger

Selskabet

CSommer Invest ApS
Ceres Allé 7 17.3.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41 17 72 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Christian Pleth Sommer

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 348.282, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 475.273.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		147.729	95
Personaleomkostninger	1	-48.801	0
Resultat før af- og nedskrivninger		98.928	95
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-10.711	0
Andre driftsomkostninger		-420.477	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-332.260	95
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		161.025	904
Resultat før finansielle poster		-171.235	999
Finansielle indtægter		39.825	0
Finansielle omkostninger	2	-321.741	-64
Resultat før skat		-453.151	935
Skat af årets resultat	3	104.869	-208
Årets resultat		-348.282	727
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-348.282	727
		-348.282	727

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		3.300.000	8.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>47.713</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.347.713</u>	<u>8.350</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>3.347.713</u>	 <u>8.350</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.117	0
Andre tilgodehavender		<u>6.250</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>33.367</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>828.348</u>	 <u>11</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>861.715</u>	 <u>11</u>
 Aktiver i alt		 <u><u>4.209.428</u></u>	 <u><u>8.361</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		435.273	784
Egenkapital		475.273	824
Hensættelse til udskudt skat		33.282	199
Hensatte forpligtelser i alt		33.282	199
Andre kreditinstitutter		2.546.120	2.947
Anden gæld		244.956	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.791.076	2.947
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	99.986	89
Kreditinstitutter		0	270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.477	2.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		612.258	1.292
Skyldigt sambeskatningsbidrag		60.786	9
Anden gæld		6.250	6
Deposita		39.040	125
Kortfristede gældsforpligtelser		909.797	4.391
Gældsforpligtelser i alt		3.700.873	7.338
Passiver i alt		4.209.428	8.361
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	783.555	823.555
Årets resultat	0	-348.282	-348.282
Egenkapital 31. december 2022	40.000	435.273	475.273

Noter

	2022	2021		
	kr.	t.kr.		
1 Personaleomkostninger				
Pensioner	48.801	0		
	48.801	0		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.127	3		
Andre finansielle omkostninger	300.614	61		
	321.741	64		
3 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	-165.655	199		
Sambeskatningsbidrag	60.786	9		
	-104.869	208		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Andre kreditinstitutter	3.036.781	2.590.548	44.428	2.467.995
Anden gæld	0	300.514	55.558	5.304
	3.036.781	2.891.062	99.986	2.473.299

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet C Sommer Holding ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 2.756 i investeringsejendomme, hvis regnskabs-mæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.300. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7 Oplysning om dagsværdi

Investeringssejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>8.350.000</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>161.025</u>	<u>904</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.300.000</u>	<u>8.350</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSommer Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,68% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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