

## **CSommer Invest ApS**

**Ceres Allé 7 17.3.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 41 17 72 41**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 2. august 2024

---

Christian Sommer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	4
Balance pr. 31. december 2023	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. august 2024

### **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 2023

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Christian Pleth Sommer

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Vestergade 11  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.777.617, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.302.345.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har som følge af underskuddet tabt mere end 50% af kapitalen. Det er ledelsen forventer positiv indtjening i de kommende regnskabsår, hvorved kapitalen vil blive reetableret. Selskabets kapitalejer vil stille den nødvendige kapital til rådighed for det kommende år, hvorfor årsrapporten er aflagt efter reglerne om going concern.

### **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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.934</b>	<b>146</b>
Personaleomkostninger	1	-39.839	-49
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>152.095</b>	<b>97</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-11.685	-11
Andre driftsomkostninger		0	-420
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>140.410</b>	<b>-334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.527.100	161
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.386.690</b>	<b>-173</b>
Finansielle indtægter		72.541	40
Finansielle omkostninger	2	-496.750	-320
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.810.899</b>	<b>-453</b>
Skat af årets resultat	3	33.282	105
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.777.617</b>	<b>-348</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.777.617	-348
		<b>-1.777.617</b>	<b>-348</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.500.000	3.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>36.028</u>	<u>47</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.536.028</u></b>	<b><u>3.347</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.536.028</u></b>	<b><u>3.347</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.848	27
Andre tilgodehavender		<u>7.700</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>54.548</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>830</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>54.548</u></b>	<b><u>863</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.590.576</u></u></b>	<b><u><u>4.210</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		-1.342.345	436
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.302.345</b>	<b>476</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	33
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>33</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.039.035	0
Andre kreditinstitutter		0	2.546
Anden gæld		0	245
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.039.035</b>	<b>2.791</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	98.123	100
Kreditinstitutter		574.299	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.846	92
Gæld til tilknyttede virksomheder		678.839	612
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.299.049	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	61
Anden gæld		153.730	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.853.886</b>	<b>910</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.892.921</b>	<b>3.701</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.590.576</b>	<b>4.210</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	435.272	475.272
Årets resultat	0	-1.777.617	-1.777.617
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-1.342.345</u></b>	<b><u>-1.302.345</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Pensioner	<u>39.839</u>	<u>49</u>		
	<b><u>39.839</u></b>	<b><u>49</u></b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.313	21		
Andre finansielle omkostninger	<u>484.437</u>	<u>299</u>		
	<b><u>496.750</u></b>	<b><u>320</u></b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-33.282	-166		
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>61</u>		
	<b><u>-33.282</u></b>	<b><u>-105</u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld			
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	2023	næste år	efter 5 år
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.137.158	98.123	2.806.549
Andre kreditinstitutter	2.590.548	0	0	0
Anden gæld	<u>300.514</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.891.062</u></b>	<b><u>3.137.158</u></b>	<b><u>98.123</u></b>	<b><u>2.806.549</u></b>

## Noter

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af underskuddet tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabets kapitalejer vil stille den nødvendige kapital til rådighed for det kommende år, hvorfor årsrapporten er aflagt efter reglerne om going concern.

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.273 t.kr. , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investerings ejendomme

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

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.300.000</u>	<u>8.350</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.527.100</u>	<u>161</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.500.000</u>	<u>3.300</u>

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for CSommer Invest ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

## **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 posteringer 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***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.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 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 2,03% 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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