

CSommer Invest ApS

**Ceres Allé 7 17.3.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 41 17 72 41

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2022

Christian Pleth Sommer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	4
Balance pr. 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 16. marts 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 726.708, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 823.555.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		94.896	82
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>904.261</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		999.157	82
Finansielle omkostninger	2	<u>-64.668</u>	<u>-9</u>
Resultat før skat		934.489	73
Skat af årets resultat	3	<u>-207.781</u>	<u>-16</u>
Årets resultat		<u>726.708</u>	<u>57</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>726.708</u>	<u>57</u>
		<u>726.708</u>	<u>57</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	<u>8.350.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.350.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.350.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>1.125</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.125</u>
Likvide beholdninger		<u>10.639</u>	<u>225</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.639</u>	<u>1.350</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.360.639</u></u>	<u><u>1.350</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		783.555	57
Egenkapital		823.555	97
Hensættelse til udskudt skat		198.937	0
Hensatte forpligtelser i alt		198.937	0
Andre kreditinstitutter		2.947.520	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.947.520	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	89.261	0
Kreditinstitutter		269.311	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.600.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.291.761	1.231
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.844	16
Anden gæld		6.250	6
Deposita		125.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.390.627	1.253
Gældsforpligtelser i alt		7.338.147	1.253
Passiver i alt		8.360.639	1.350
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	56.847	96.847
Årets resultat	0	726.708	726.708
Egenkapital 31. december 2021	40.000	783.555	823.555

Noter

	2021	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
Investerings ejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	904.261	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	8.450.000	
	2021	2020
	kr.	t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.459	9
Andre finansielle omkostninger	61.209	0
	64.668	9
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	198.937	0
Sambeskatningsbidrag	8.844	16
	207.781	16
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Tilgang i årets løb	7.445.739	
Kostpris 31. december 2021	7.445.739	
Årets værdireguleringer	904.261	
Værdireguleringer 31. december 2021	904.261	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.350.000	

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	3.036.781	89.261	2.624.161
	0	3.036.781	89.261	2.624.161

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

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 5.078 i investeringsejendomme, hvis regnskabs-mæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 8.450. Ejerpantebreve for t.kr. 3.700 er deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens de resterende t.kr. 1.378 er stillet til sikkerhed for anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSommer Invest ApS for 2021 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 2021 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.

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 skatemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skatemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 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% - 12%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på $\pm 0,19\%$ korrigeret for risikotillæg.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsметode 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.

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.