

Karsten Sommerlund Holding ApS

Klaregade 27, 2. tv.
5000 Odense C
CVR-nr. 29149275

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2018

Dirigent

Navn: Karsten Sommerlund Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Karsten Sommerlund Holding ApS

Klaregade 27, 2. tv.

5000 Odense C

CVR-nr.: 29149275

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Karsten Sommerlund Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Karsten Sommerlund Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.05.2018

Direktion

Karsten Sommerlund Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Karsten Sommerlund Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Karsten Sommerlund Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 29.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom samt anden investeringsaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 157 t.kr. efter skat. Resultatet anses af ledelsen som værende mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer af selskabskapitalen vil blive reetableret via indtjeningen fra udlejning eller salg af selskabets udlejningsejendom samt indtægter fra andre værdipapirer og kapitalandele, hvilket ledelsen bygger på forventninger til fremtiden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis på side 12. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedet aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(72.673)	124.108
Andre finansielle indtægter		0	23
Andre finansielle omkostninger		<u>(25.152)</u>	<u>(18.313)</u>
Resultat før skat		(97.825)	105.818
Skat af årets resultat	3	<u>(58.832)</u>	<u>(24.084)</u>
Årets resultat		<u>(156.657)</u>	<u>81.734</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(156.657)</u>	<u>81.734</u>
		<u>(156.657)</u>	<u>81.734</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.400.000	2.400.000
Materielle anlægsaktiver	4	2.400.000	2.400.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver		80.000	80.000
Anlægsaktiver		2.480.000	2.480.000
Udskudt skat		0	58.832
Andre tilgodehavender		12.104	15.704
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
Tilgodehavender		12.104	76.536
Likvide beholdninger		104.463	110.230
Omsætningsaktiver		116.567	186.766
Aktiver		2.596.567	2.666.766

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(480.951)</u>	<u>(324.294)</u>
Egenkapital		<u>(355.951)</u>	<u>(199.294)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		908.975	908.975
Anden gæld		<u>86.858</u>	<u>80.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>995.833</u>	<u>988.975</u>
Anden gæld		<u>1.956.685</u>	<u>1.877.085</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.956.685</u>	<u>1.877.085</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.952.518</u>	<u>2.866.060</u>
Passiver		<u>2.596.567</u>	<u>2.666.766</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(324.294)	(199.294)
Årets resultat	0	(156.657)	(156.657)
Egenkapital ultimo	125.000	(480.951)	(355.951)

Noter

1. Going concern

Ledelsen forventer at selskabets kapital kan reetableres via fremtidig indtjening indenfor en kortere år-række. Ledelsen har begrundede forventninger om, at selskabets ejer, såfremt det måtte vise sig nødvendigt, vil foretage kapitalindskud, som gør det muligt for selskabet at finansiere sine aktiviteter i regnskabsåret 2018. På grundlag heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.031
Ændring af udskudt skat	<u>58.832</u>	<u>23.053</u>
	<u>58.832</u>	<u>24.084</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>2.948.069</u>
Kostpris ultimo	<u>2.948.069</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(548.069)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(548.069)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.400.000</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets ejendom består af ejendom beliggende i Fredericia Kommune indeholdende 4 lejemål på i alt 654 m², fordelt på boligareal 330 m² og erhvervslejemål 324 m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 0 kr. (før skat).

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>630.735</u>
	<u>630.735</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendom.

Til sikkerhed for realkreditgæld nom. 1.035 t.kr. er stillet bankgaranti i Nykredit Bank A/S.

Kautions

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution for kapitalandel vedrørende gæld til 3. mand.

Restgælden udgør 87 t.kr. pr. 31.12.2017.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse og reparation af investeringsejendommen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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. Prioritetsgælden måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.