

Karsten Sommerlund Holding ApS

Hedelundhegnet 26, 5270 Odense N

CVR-nr. 29 14 92 75

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2021

Dirigent:

.....
Karsten Sommerlund





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Karsten Sommerlund Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. april 2021
Direktion:

.....
Karsten Sommerlund
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Karsten Sommerlund Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karsten Sommerlund Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 27. april 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen
statsaut. revisor
mne32743



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Karsten Sommerlund Holding ApS |
| Adresse, postnr., by | Hedelundhegnet 26, 5270 Odense N |
| CVR-nr. | 29 14 92 75 |
| Stiftet | 26. oktober 2005 |
| Hjemstedskommune | Odense |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Karsten Sommerlund, Direktør |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis på side 11. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 130 t.kr. mod et overskud på 110 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 7 t.kr.

Virksomheden har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Virksomhedens ledelse forventer anpartskapitalen vil blive reetableret via indtjening fra udlejning eller salg af virksomhedens udlejningsejendom samt indtægter fra andre værdipapirer og kapitalandele, hvilket ledelsen bygger på forventninger til fremtiden.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2020 | 2019 |
|------|--|---------|---------|
| | Bruttofortjeneste | 83.100 | 57.897 |
| 3 | Finansielle indtægter | 64.000 | 64.000 |
| | Finansielle omkostninger | -11.127 | -11.523 |
| | Resultat før skat | 135.973 | 110.374 |
| 4 | Skat af årets resultat | -5.478 | 0 |
| | Årets resultat | 130.495 | 110.374 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 130.495 | 110.374 |
| | | 130.495 | 110.374 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2020 | 2019 |
|------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 2.400.000 | 2.400.000 |
| | | <u>2.400.000</u> | <u>2.400.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 80.000 | 80.000 |
| | | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.480.000</u> | <u>2.480.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 9.832 |
| | | <u>0</u> | <u>9.832</u> |
| | Likvide beholdninger | 105.062 | 124.404 |
| | | <u>105.062</u> | <u>134.236</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>105.062</u> | <u>134.236</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>2.585.062</u> | <u>2.614.236</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2020 | 2019 |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -118.258 | -248.753 |
| | Egenkapital i alt | 6.742 | -123.753 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 697.223 | 762.331 |
| | | 697.223 | 762.331 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 65.108 | 65.147 |
| | Skyldig selskabsskat | 5.478 | 0 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.736.585 | 1.836.585 |
| | Deposita | 65.801 | 65.801 |
| | Anden gæld | 8.125 | 8.125 |
| | | 1.881.097 | 1.975.658 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.578.320 | 2.737.989 |
| | PASSIVER I ALT | 2.585.062 | 2.614.236 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|----------------|-------------------|----------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | -248.753 | -123.753 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 130.495 | 130.495 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 125.000 | -118.258 | 6.742 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karsten Sommerlund Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt salg af ejendomme.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 basseres 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretaget til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| | | |
|--|---------------|------------------------------------|
| kr. | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Virksomheden har ingen ansatte. | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | <u>64.000</u> | <u>64.000</u> |
| | <u>64.000</u> | <u>64.000</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | <u>5.478</u> | <u>0</u> |
| | <u>5.478</u> | <u>0</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2020 | | <u>2.400.000</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | | <u>2.400.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | | <u><u>2.400.000</u></u> |

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

Ejendommens normaliserede driftsafkast udgør 118 t.kr. afkastforrentningen pr. 31. december 2020 udgør 4,92%. En stigning i afkastforrentningen med 0,25%, vil reducere dagsværdien med 116 t.kr.

Selskabets ejendom består af ejendom beliggende i Frederica Kommune indeholdende 4 lejemål på i alt 654 m², fordelt på boligareal 330 m² og erhvervslejemål 324 m². 2 erhvervslejemål henstår udlejede og forventes omdannet til 2 boliglejemål. Areal medtaget som erhvervslejemål indgår ikke i det anførte driftsafkast.

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | | | | |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| kr. | <u>Gæld i alt 31/12 2020</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>762.331</u> | <u>65.108</u> | <u>697.223</u> | <u>437.166</u> |
| | <u>762.331</u> | <u>65.108</u> | <u>697.223</u> | <u>437.166</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant på nom. 1.035 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.400 t.kr.

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.”

Karsten Sommerlund

Direktion

På vegne af: Karsten Sommerlund Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-784405500326

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-27 16:08:06Z

NEM ID 

Karsten Sommerlund

Dirigent

På vegne af: Karsten Sommerlund Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-784405500326

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-27 16:08:06Z

NEM ID 

Lars G. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-04-27 20:53:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H4W4-PBN6W-KCEKN+04Y17-QOGJZ-2DVFG

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>. 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>