

Karsten Sommerlund Holding ApS

Hedelundhegnet 26, 5270 Odense N

CVR-nr. 29 14 92 75

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. maj 2020

Direktion:

.....
Karsten Sommerlund
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2019 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 25. maj 2020
ERNST & YOUNG
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	Ernst & Young 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 12. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 110 t.kr. mod et overskud på 122 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 124 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	57.897	140.933
3	Finansielle indtægter	64.000	0
	Finansielle omkostninger	-11.523	-19.109
	Årets resultat	110.374	121.824
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	110.374	121.824
		110.374	121.824

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	2.400.000	2.400.000
		2.400.000	2.400.000
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	80.000	80.000
		80.000	80.000
	Anlægsaktiver i alt	2.480.000	2.480.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	9.832	0
		9.832	0
	Likvide beholdninger	124.404	89.055
	Omsætningsaktiver i alt	134.236	89.055
	AKTIVER I ALT	2.614.236	2.569.055

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-248.753	-359.127
	Egenkapital i alt	-123.753	-234.127
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	762.331	827.684
		762.331	827.684
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.147	64.987
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.836.585	1.836.585
	Deposita	65.801	65.801
	Anden gæld	8.125	8.125
		1.975.658	1.975.498
	Gældsforpligtelser i alt	2.737.989	2.803.182
	PASSIVER I ALT	2.614.236	2.569.055

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-359.127	-234.127
Overført via resultatdisponering	0	110.374	110.374
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>-248.753</u>	<u>-123.753</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karsten Sommerlund Holding ApS for 2019 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019	2018
3 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	64.000	0
	<u>64.000</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2019		<u>2.948.069</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>2.948.069</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		<u>548.069</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>548.069</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<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 122 t.kr. afkastforrentningen pr. 31. december 2019 udgør 5,1%. En stigning af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 216 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 uudlejede 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).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	827.478	65.147	762.331	502.125
	827.478	65.147	762.331	502.125

6 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 2019 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 Jensen

Direktør

På vegne af: Karsten Sommerlund Holding ApS

Serienummer: CVR:29149275-RID:22770995

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-06-02 11:59:06Z

NEM ID 

Karsten Sommerlund Jensen

Dirigent

På vegne af: Karsten Sommerlund Holding ApS

Serienummer: CVR:29149275-RID:22770995

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-06-02 11:59:06Z

NEM ID 

Lars G. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-02 12:03:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 65OEN-VQX7G-0BPI1-UQV32-J4PDO-75KC4

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>