



**Revisionscentret Ribe**  
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50  
6760 Ribe

**T** 7542 0955

**E** info@reviribe.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

*FSR - danske revisorer*

CX Invest ApS  
Englandsgade 41  
6700 Esbjerg

CVR nr. 34 59 29 34  
-----

Årsrapport for 2021

Godkendt på generalforsamlingen den 29. juni 2022

Som dirigent:

---

Guo Xing Cao

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2021 .....	8
Balance pr. 31. december 2021 .....	9 - 10
Noter .....	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for CX Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. juni 2022

Direktion:



---

Guo Xing Cao

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i CX Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CX Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 15. juni 2022

Revisionscentret Ribe  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 18 93 63 05

  
Bjarne Barsballe  
registreret revisor  
mne17319

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	13.640.000

Mindre anlægsaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret i.h.t. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		2.206.641	2.188.614
Personaleomkostninger	1	-237.318	-528.518
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-199.462</u>	<u>-157.372</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.769.861	1.502.724
Andre finansielle indtægter		6.554	5.093
Andre finansielle omkostninger		<u>-476.398</u>	<u>-495.196</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.300.017	1.012.621
Skat af årets resultat		<u>-287.086</u>	<u>-221.486</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1.012.931</u></u>	<u><u>791.135</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>1.012.931</u>	<u>791.135</u>
Disponeret i alt		<u><u>1.012.931</u></u>	<u><u>791.135</u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		20.775.785	20.626.334
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>18.058</u>	<u>23.058</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.793.843</u>	<u>20.649.392</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>20.793.843</u>	<u>20.649.392</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Andre tilgodehavender		245.516	230.543
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.535</u>	<u>29.258</u>
Tilgodehavender i alt		<u>270.051</u>	<u>259.801</u>
Likvide beholdninger		<u>543.318</u>	<u>788.892</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>813.369</u>	<u>1.048.693</u>
AKTIVER I ALT		<u>21.607.212</u>	<u>21.698.085</u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud		<u>4.663.132</u>	<u>3.650.201</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>4.743.132</u></u>	<u><u>3.730.201</u></u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>89.500</u>	<u>97.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>89.500</u></u>	<u><u>97.000</u></u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.675.691	8.571.645
Anden gæld, langfristet		<u>16.816</u>	<u>313.303</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2	<u><u>7.692.507</u></u>	<u><u>8.884.948</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	849.560	852.378
Selskabsskat		228.826	132.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.979	55.536
Anden gæld		7.957.308	7.935.313
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.400</u>	<u>10.658</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>9.082.073</u></u>	<u><u>8.985.936</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>16.774.580</u></u>	<u><u>17.870.884</u></u>
PASSIVER I ALT		<u><u>21.607.212</u></u>	<u><u>21.698.085</u></u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
1. <u>PERSONALEOMKOSTNINGER</u>		
Lønninger	223.727	504.673
Andre omkostninger til social sikring	13.591	23.845
I alt	<u>237.318</u>	<u>528.518</u>
Antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.228.763</u>	<u>9.136.265</u>
I alt	<u>8.228.763</u>	<u>9.136.265</u>
Forfalder indenfor 1 år	<u>-553.072</u>	<u>-564.620</u>
I alt	<u>7.675.691</u>	<u>8.571.645</u>
Forfalder efter 5 år	<u>5.477.520</u>	<u>6.326.498</u>
Anden gæld, langfristet	<u>313.304</u>	<u>601.061</u>
I alt	<u>313.304</u>	<u>601.061</u>
Forfalder indenfor 1 år	<u>-296.488</u>	<u>-287.758</u>
I alt	<u>16.816</u>	<u>313.303</u>
Forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
3. <u>EVENTUALFORPLIGTELSER</u>		
Ingen.		
4. <u>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</u>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.323.472 samt pantebreve kr. 313.304 i alt kr. 8.636.776, er der givet pant i grunde og bygninger.  
Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 20.775.785 pr. 31. december 2021.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 4.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.