

**Cinvest ApS**

**Baldersbuen 35**

**2640 Hedehusene**

**CVR-nr. 36 92 72 40**

**Årsrapport for 2022**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. april 2023

---

Casper Schmidt Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cinvest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Hedehusene, den 14. april 2023

### Direktion

Casper Schmidt Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Cinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Cinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 revisorerets 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 14. april 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7074

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Cinvest ApS  
Baldersbuen 35  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 36 92 72 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 15. juni 2015

Hjemsted: Høje-Taastrup

### Direktion

Casper Schmidt Jensen, direktør

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at beskæftige sig med at drive holdingselskab samt investeringsvirksomhed, herunder erhvervsejendom til udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 24.314, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.741.708.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Nettoomsætningen udgør husleje, som indregnes i henhold til lejekontrakter.

### 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, herunder ejendomsskatter, forsikringer mv. i forbindelse med udlejningsejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Cinvest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Cinvest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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.

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 nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>101.965</b>	<b>121.001</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.878	-56.878
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>45.087</b>	<b>64.123</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-22.854	-15.218
Finansielle indtægter	1	6.743	3.684
Finansielle omkostninger	2	-46.536	-18.356
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.560</b>	<b>34.233</b>
Skat af årets resultat		-6.754	-11.022
<b>Årets resultat</b>		<b>-24.314</b>	<b>23.211</b>
Overført resultat		-24.314	23.211
		<b>-24.314</b>	<b>23.211</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.336.374	2.393.252
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.336.374</b>	<b>2.393.252</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	124.165	147.019
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>124.165</b>	<b>147.019</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.460.539</b>	<b>2.540.271</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		92.507	93.073
Selskabsskat		8.288	3.174
<b>Tilgodehavender</b>		<b>118.170</b>	<b>96.247</b>
Værdipapirer	5	165.458	96.075
<b>Værdipapirer</b>		<b>165.458</b>	<b>96.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>118.391</b>	<b>231.554</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>402.019</b>	<b>423.876</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.862.558</b>	<b>2.964.147</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.641.708	1.666.022
<b>Egenkapital</b>		<b>1.741.708</b>	<b>1.766.022</b>
Gæld til realkreditinstitutter		956.137	1.032.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>956.137</b>	<b>1.032.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	82.000	83.000
Banker		765	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.600	11.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.446	4.180
Anden gæld		65.902	67.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>164.713</b>	<b>165.893</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.120.850</b>	<b>1.198.125</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.862.558</b>	<b>2.964.147</b>

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	1.666.022	1.766.022
Årets resultat	0	-24.314	-24.314
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>1.641.708</b>	<b>1.741.708</b>

## Noter til årsrapporten

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.639	3.580
Andre finansielle indtægter	3.104	104
	<b>6.743</b>	<b>3.684</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	46.536	18.356
	<b>46.536</b>	<b>18.356</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022		2.734.520
Kostpris 31. december 2022		2.734.520
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		341.268
Årets afskrivninger		56.878
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		398.146
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>2.336.374</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 2.350.000.



## Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.288.562	1.288.562
Kostpris 31. december 2022	1.288.562	1.288.562
Værdireguleringer 1. januar 2022	-1.141.543	-1.126.325
Årets resultat	-22.854	-15.218
Værdireguleringer 31. december 2022	-1.164.397	-1.141.543
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>124.165</b>	<b>147.019</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
3DPLM ApS	Høje-Taastrup	100%	124.165	-22.854

## 5 Oplysning om dagsværdi

### Værdipapirer

	2022
	kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-26.623
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	165.458

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	656.000	731.000
Mellem 1 og 5 år	300.137	301.232
Langfristet del	956.137	1.032.232
Inden for et år	82.000	83.000
	<b>1.038.137</b>	<b>1.115.232</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.038 (oprindeligt t.kr. 1.626), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 2.336.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Casper Schmidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Schmidt Jensen

Direktør

ID: 8feefefc-15fc-4e35-bae4-0006607dbbc7

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 13:08:13

Underskrevet med MitID



## Dorthe Toftebjerg

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Dorthe Toftebjerg

registreret revisor

ID: 27474067

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 13:09:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Casper Schmidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Casper Schmidt Jensen

Dirigent

ID: 8feefefc-15fc-4e35-bae4-0006607dbbc7

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 13:10:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ac4e8cjjskK249801684

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).