



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CESA INVEST APS
LIVØSMØGEN 51, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2023

Torben Schmidt Madsen

CVR-NR. 37 47 66 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Cesa Invest ApS Livøsmøgen 51 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 47 66 76
	Stiftet: 30. december 2015
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Schmidt Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2023

Direktion:

Torben Schmidt Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Cesa Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cesa Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kristiansen Veng
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34298

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		261.729	129.754
Af- og nedskrivninger.....		-37.200	-39.644
DRIFTSRESULTAT		224.529	90.110
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	7.127.124
Andre finansielle indtægter.....	1	875	218.357
Andre finansielle omkostninger.....		-996.444	-35.425
RESULTAT FØR SKAT		-771.040	7.400.166
Skat af årets resultat.....	2	145.528	-81.382
ÅRETS RESULTAT		-625.512	7.318.784
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	57.200
Overført resultat.....		-684.412	7.261.584
I ALT		-625.512	7.318.784

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		9.071.198	9.108.398
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.071.198	9.108.398
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	40.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		9.111.198	9.108.398
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		350.875	0
Udskudte skatteaktiver.....		168.148	22.620
Andre tilgodehavender.....		27	0
Tilgodehavender.....	5	519.050	22.620
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	7.238.836	8.218.357
Værdipapirer.....		7.238.836	8.218.357
Likvide beholdninger.....		990	186.189
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.758.876	8.427.166
AKTIVER.....		16.870.074	17.535.564
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		14.905.267	15.589.679
Forslag til udbytte.....		58.900	57.200
EGENKAPITAL.....		15.014.167	15.696.879
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.143.279	1.206.161
Anden gæld.....		47.700	86.995
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.190.979	1.293.156
Gæld til pengeinstitutter.....		66.428	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.250	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		592.250	450.494
Selskabsskat.....		0	80.234
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.550
Kortfristede gældsforpligtelser.....		664.928	545.529
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.855.907	1.838.685
PASSIVER.....		16.870.074	17.535.564
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	15.589.679	57.200	15.696.879
Forslag til resultatdisponering.....		-684.412	58.900	-625.512
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-57.200	-57.200
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	14.905.267	58.900	15.014.167

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	875	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	218.357	
	875	218.357	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	80.234	
Regulering af udskudt skat.....	-145.528	1.148	
	-145.528	81.382	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.180.025	
Kostpris 31. december 2022.....		9.180.025	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		71.627	
Årets afskrivninger		37.200	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		108.827	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		9.071.198	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Tilgang.....		40.000	
Kostpris 31. december 2022.....		40.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		40.000	
	2022 kr.	2021 kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			5
Udskudt skatteaktiv.....	183.105	22.620	
	183.105	22.620	

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2022.....	7.238.836
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-978.530

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.079.912	-63.367	834.862	1.143.279
Anden gæld.....	47.700	0	0	86.995
	1.127.612	-63.367	834.862	1.230.274

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har virksomheden stillet sikkerhed med ejerpantebreve og realkreditpantebrev på nom. 2.033 tkr. i selskabets ejendomme.

	2022	2021
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Cesa Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.