



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 2., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. februar 2024

Torben Schmidt Madsen

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.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Cesa Invest ApS Livøsmøgen 51 2. 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 9. februar 2024

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 2023 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 9. februar 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		228.681	261.729
Af- og nedskrivninger.....		-37.200	-37.200
DRIFTSRESULTAT		191.481	224.529
Andre finansielle indtægter.....	1	796.027	875
Andre finansielle omkostninger.....	2	-71.909	-996.444
RESULTAT FØR SKAT		915.599	-771.040
Skat af årets resultat.....	3	-209.616	145.528
ÅRETS RESULTAT		705.983	-625.512
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		61.000	58.900
Overført resultat.....		644.983	-684.412
I ALT		705.983	-625.512

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.033.998	9.071.198
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.033.998	9.071.198
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	40.000	40.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.073.998	9.111.198
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	350.875
Udskudte skatteaktiver.....		2.620	168.148
Andre tilgodehavender.....		27	27
Tilgodehavender.....	6	2.647	519.050
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	7.838.099	7.238.836
Værdipapirer og kapitalandele.....		7.838.099	7.238.836
Likvide beholdninger.....		73.062	990
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.913.808	7.758.876
AKTIVER.....		16.987.806	16.870.074
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		15.550.250	14.905.267
Forslag til udbytte.....		61.000	58.900
EGENKAPITAL.....		15.661.250	15.014.167
Gæld til realkreditinstitutter.....		849.904	1.079.912
Anden gæld.....		23.850	47.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	873.754	1.127.612
Gæld til realkreditinstitutter.....		43.000	63.367
Gæld til pengeinstitutter.....		1	66.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.500	6.250
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		265.216	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		85.247	592.250
Selskabsskat.....		44.088	0
Anden gæld.....		1.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		452.802	728.295
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.326.556	1.855.907
PASSIVER.....		16.987.806	16.870.074
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	14.905.267	58.900	15.014.167
Forslag til resultatdisponering.....		644.983	61.000	705.983
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-58.900	-58.900
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	15.550.250	61.000	15.661.250

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	875	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	796.027	0	
	796.027	875	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.928	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.981	996.444	
	71.909	996.444	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	44.088	0	
Regulering af udskudt skat.....	165.528	-145.528	
	209.616	-145.528	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		9.180.025	
Kostpris 31. december 2023.....		9.180.025	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		108.827	
Årets afskrivninger		37.200	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		146.027	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		9.033.998	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Tilgang.....		40.000	
Kostpris 31. december 2023.....		40.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		40.000	
	2023 kr.	2022 kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			6
Udskudt skatteaktiv.....	2.620	168.148	
	2.620	168.148	

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.838.099
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	599.262

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	892.904	43.000	834.862	1.143.279
Anden gæld.....	23.850	0	0	47.700
	916.754	43.000	834.862	1.190.979

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

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

	2023	2022
Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Cesa Invest ApS for 2023 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 af 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

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 salgsomkostninger 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.