



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CORES INVEST APS**

**SØVANGS ALLE 11, 3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. marts 2023

---

Jonas Sand

**CVR-NR. 39 25 40 85**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CoRes Invest ApS Søvangs Alle 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 39 25 40 85 Stiftet: 17. januar 2018 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Jonas Sand
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for CoRes 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 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.

Værløse, den 13. marts 2023

Direktion:

---

Jonas Sand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i CoRes Invest ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for CoRes Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 13. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19811

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at være interessent i boligudlejningsvirksomheder samt at drive formueforvaltning i forbindelse hermed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-16.567</b>	<b>-30.066</b>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-16.567</b>	<b>-30.066</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		-34.619	1.695.980
Andre finansielle indtægter .....	1	49.932	128.417
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.552	-15.818
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-3.806</b>	<b>1.778.513</b>
Skat af årets resultat.....	3	835	-19.129
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-2.971</b>	<b>1.759.384</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.622.510
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-34.619	1.695.980
Overført resultat.....		31.648	-3.559.106
<b>I ALT.....</b>		<b>-2.971</b>	<b>1.759.384</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		162.161	186.780
Finansielle anlægsaktiver.....	4	162.161	186.780
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>162.161</b>	<b>186.780</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		430.803	3.622.510
Andre tilgodehavender.....		103	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		835	0
Tilgodehavender.....		431.741	3.622.510
Likvide beholdninger.....		27.143	457.805
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>458.884</b>	<b>4.080.315</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>621.045</b>	<b>4.267.095</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	20.974
Overført resultat.....		562.035	544.033
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.622.510
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>612.035</b>	<b>4.237.517</b>
Selskabsskat.....		0	19.129
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	19.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	8.999
Anden gæld.....		10	1.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.010</b>	<b>10.449</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.010</b>	<b>29.578</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>621.045</b>	<b>4.267.095</b>
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	20.974	544.032	3.622.510	4.237.516
Forslag til resultatdisponering.....		-34.619	31.648		-2.971
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-3.622.510	-3.622.510
<b>Overførsler</b>					
Udligning negativ saldo.....		13.645	-13.645		0
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>562.035</b>	<b>0</b>	<b>612.035</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	49.932	128.417		
	<b>49.932</b>	<b>128.417</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.552	15.818		
	<b>2.552</b>	<b>15.818</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-835	19.129		
	<b>-835</b>	<b>19.129</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2021.....		165.806		
Tilgang.....		10.000		
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>		<b>175.806</b>		
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....		20.974		
Årets værdireguleringer .....		-34.619		
<b>Værdireguleringer 30. september 2022.....</b>		<b>-13.645</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>		<b>162.161</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Selskabsskat.....	0	0	0	19.129
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.129</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet besidder en ejerandel på 10 pct af fast ejendom, som er organiseret i et sameje. Som en del af dette sameje hæfter selskabet derfor forholdsmæssigt over samejets kreditorer med 10 pct. Denne gæld udgør pr 31. december 2021 samlet 133 tkr.

I forhold til samejets gæld til realkreditinstitut hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk, hvilken gæld udgør 3.000 tkr pr 31. december 2021. Selskabet har regres overfor de øvrige deltagere i samejet for den hæftelse, som overstiger selskabets ejerandel.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

**7**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CoRes Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.