



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 19. februar 2021

Jonas Sand

CVR-NR. 39 25 40 85

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CoRes Invest ApS Søvangs Alle 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 39 25 40 85 Stiftet: 17. januar 2018 Hjemsted: Værløse Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jonas Sand
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 8. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 8. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

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

Selskabet har efter regnskabsåret udløb solgt kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig gevinst på ca 2,1 mio kr. Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.540.956	-9.985
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		-116.475	1.379.670
Andre finansielle indtægter.....	1	18.220	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-22.386	-14.237
RESULTAT FØR SKAT		1.420.315	1.355.448
Skat af årets resultat.....	3	-342.070	5.346
ÅRETS RESULTAT		1.078.245	1.360.794
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-116.475	1.379.670
Overført resultat.....		1.194.720	-18.876
I ALT		1.078.245	1.360.794

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.186.378	1.570.476
Finansielle anlægsaktiver	4	1.186.378	1.570.476
ANLÆGSAKTIVER		1.186.378	1.570.476
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.405.235	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	225.000
Andre tilgodehavender.....		64	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	7.326
Tilgodehavender		1.405.299	232.326
Likvide beholdninger		1.703.317	115
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.108.616	232.441
AKTIVER		4.294.994	1.802.917

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		18.072	1.379.670
Overført resultat.....		2.410.060	-29.782
EGENKAPITAL.....		2.478.132	1.399.888
Gældsbrief.....		1.011.344	0
Selskabsskat.....		342.070	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.353.414	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	7.718
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	395.311
Anden gæld.....		454.448	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		463.448	403.029
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.816.862	403.029
PASSIVER.....		4.294.994	1.802.917
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	1.379.670	-29.783	1.399.887
Forslag til resultatdisponering.....		-116.475	1.194.720	1.078.245
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-1.245.123	1.245.123	0
Egenkapital 30. september 2020.....	50.000	18.072	2.410.060	2.478.132

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	18.220	0		
	18.220	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	14.237		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.386	0		
	22.386	14.237		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	342.070	-5.346		
	342.070	-5.346		
Finansielle anlægsaktiver			4	
		Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2019.....		190.806		
Tilgang.....		1.002.500		
Afgang.....		-25.000		
Kostpris 30. september 2020.....		1.168.306		
Værdireguleringer 1. oktober 2019.....		1.379.670		
Årets værdireguleringer		18.072		
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....		-1.379.670		
Værdireguleringer 30. september 2020.....		18.072		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		1.186.378		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Gældsbrief.....	1.011.344	0	1.011.344	0
Selskabsskat.....	342.070	0	0	0
	1.353.414	0	1.011.344	0

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 2019 samlet 114 tkr.

I forhold til samejets gæld til realkreditinstitut hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk, hvilken gæld udgør 3.176 tkr pr 31. december 2019. 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gældsforpligtelser, som pr. 30. september 2020 udgør 1.011 tkr, er stillet pant i kapitalandele i associerede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi pr. balancedagen på 1.003 tkr.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CoRes Invest ApS for 2019/20 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatte.

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.