



CNTS Invest ApS

Lystenlund 67

8355 Solbjerg

CVR-nr. 39671905

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-06-2024

Christian Hamann Nielsen
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



CNTS Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



CNTS Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for CNTS Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 06-06-2024

Direktion

Christian Hamann Nielsen
Direktør



CNTS Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CNTS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CNTS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Solbjerg, den 06-06-2024

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312395

Britt Balslev Larsen
Registreret revisor
mne35408



CNTS Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CNTS Invest ApS Christian Hamann Nielsen Lystenlund 67 8355 Solbjerg
CVR-nr.	39671905
Stiftelsesdato	26. juni 2018
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Christian Hamann Nielsen
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
CVR-nr.	28312395



CNTS Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom med branchekode 68.20.40.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har købt en ejendom i slutningen af året, til overtagelse 1/1 2024.



CNTS Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CNTS Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom, salg og administration mv.



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen incl. eventuelle opskrivninger, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



CNTS Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		231.012	228.292
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.600	-33.600
Driftsresultat		197.412	194.692
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	205
Andre finansielle indtægter		65	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.252	-956
Andre finansielle omkostninger		-36.442	-38.714
Resultat før skat		159.783	155.227
Skat af årets resultat		-35.125	-34.212
Årets resultat		124.658	121.015
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for opskrivninger		-5.578	-5.578
Overført resultat		130.236	126.593
Resultatdisponering		124.658	121.015

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.165.600	3.199.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.200	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver 1		1.655.525	0
Materielle anlægsaktiver		4.864.325	3.199.200
Anlægsaktiver		4.864.325	3.199.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.368	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	26.897
Andre tilgodehavender		462	1.097
Periodeafgrænsningsposter		7.715	7.083
Tilgodehavender		113.545	35.077
Likvide beholdninger		48.146	50.483
Omsætningsaktiver		161.691	85.560
Aktiver		5.026.016	3.284.760



Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		535.419	540.997
Overført resultat		508.844	378.608
Egenkapital		1.094.263	969.605
Hensættelser til udskudt skat		237.600	223.500
Hensatte forpligtelser		237.600	223.500
Gæld til kreditinstitutter		1.665.043	1.766.179
Gæld til banker		995.606	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.660.649	1.766.179
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		151.859	102.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder		85.734	67.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.046	10.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		529.900	9.040
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		21.025	22.612
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		106.940	113.575
Kortfristede gældsforpligtelser		1.033.504	325.476
Gældsforpligtelser		3.694.153	2.091.655
Passiver		5.026.016	3.284.760
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2023	2022	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.252	956	
Andre finansielle omkostninger	36.442	38.714	
	37.694	39.670	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	2.622.430	2.622.430	
Kostpris ultimo	2.622.430	2.622.430	
Opskrivninger primo	715.039	715.039	
Afskrivning på opskrivninger	-28.604	-21.453	
Opskrivninger ultimo	686.435	693.586	
Af- og nedskrivninger primo	-116.816	-90.367	
Årets afskrivninger	-26.449	-26.449	
Af- og nedskrivninger ultimo	-143.265	-116.816	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.165.600	3.199.200	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.665.043	102.645	1.273.003
Gæld til banker	995.606	49.214	811.440
	2.660.649	151.859	2.084.443

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CNTS Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret realkreditpantebrev tkr. 2.135. Der ud over er der efterstående til sikkerhed for banklån givet pant i ejendommen Aahavevej 12, 8300 Odder nom. tkr. 800 (regnskabsmæssig værdi kr. tkr. 3.166)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Hamann Nielsen

Direktør

Serienummer: d00d7b00-febf-4f86-8419-754023d4d032

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-10 07:46:49 UTC



Britt Balslev Larsen

Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 8f24d116-7f9e-458a-b710-f979b95e9924

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-10 07:48:09 UTC



Christian Hamann Nielsen

Dirigent

Serienummer: d00d7b00-febf-4f86-8419-754023d4d032

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-10 07:51:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: JFHES-AE1IHM-ZA848-M16CP-NEL55-P4EUI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**