

*CND Invest ApS
Stevnsvej 5
4600 Køge*

CVR-nr: 42 48 61 08

*ÅRSRAPPORT
1. juni 2023 - 31. maj 2024*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/11 - 2024

Christian Diers
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for CND Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 24. september 2024

Direktion

Christian Diers

Nina Diers

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i CND Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CND Invest ApS for perioden 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 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 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.

Store Heddinge, den 24. september 2024

Kjær Revision - Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 37984558

Lone Andersen
Registreret revisor - FSR
mne5502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

CND Invest ApS
Stevnsvej 5
4600 Køge

E-mail: christian.diers@hotmail.com

CVR-nr.: 42 48 61 08
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

Direktion

Christian Diers
Nina Diers

Revisor

Kjær Revision - Godkendt revisionsvirksomhed
Bjælkerupvej 7
4660 Store Heddinge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har bestået af opkøb og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CND Invest ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for højere klasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JUNI 2023 - 31. MAJ 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	278.069	41.816
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	278.069	41.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	712.500-
DRIFTSRESULTAT	278.069	670.684-
Andre finansielle indtægter	4.187	1.491
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	508.681-	452.548-
Andre finansielle omkostninger	8.845-	5.073-
RESULTAT FØR SKAT	235.270-	1.126.814-
Skat af årets resultat	51.745	100.418
ÅRETS RESULTAT	183.525-	1.026.396-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	183.525-	1.026.396-
DISPONERET I ALT	183.525-	1.026.396-

BALANCE PR. 31. MAJ 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme.....	23.880.989	22.580.611
Materielle anlægsaktiver	23.880.989	22.580.611
ANLÆGSAKTIVER	23.880.989	22.580.611
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.618	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	212.884	102.854
Andre tilgodehavender	1.498	1.497
Udskudt skatteaktiv	0	76.207
Tilgodehavender	245.000	180.558
Likvide beholdninger	2.144.236	2.197.851
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.389.236	2.378.409
AKTIVER.....	26.270.225	24.959.020

BALANCE PR. 31. MAJ 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	1.489.719-	1.306.194-
EGENKAPITAL	1.449.719-	1.266.194-
Deposita.....	300.000	300.000
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	300.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.852	46.267
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.339.976	25.785.029
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	17.569	91.371
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.547	2.547
Kortfristede gældsforpligtelser	27.419.944	25.925.214
GÆLDSFORPLIGTELSE	27.719.944	26.225.214
PASSIVER	26.270.225	24.959.020
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsej- endomme
Kostpris, primo.....		22.580.611
Tilgang i årets løb.....		<u>1.300.378</u>
Kostpris 31. maj 2024		<u>23.880.989</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>23.880.989</u>

Selskabets investeringsejendom er det første år optaget til kostpris. Efterfølgende år værdireguleres til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Køge, og består af et stort lejemål, der udlejes til kontor og 6 lejligheder, som er under etablering/renovering. De 6 lejligheder forventes klar til udlejning ultimo 2024. Ejendommen er derfor fortsat optaget til kostpris.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita.....	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. maj 2024 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2024

2023

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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 Diers (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: afb229c8-30a7-4f5f-9ad9-b9f6cba9b4f7

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-11 12:45:21 UTC



Nina Merete Engelbrecht Diers (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: d96448f5-82c1-49b6-83a5-405e24b5cb99

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-11-13 16:24:17 UTC



Lone Østergaard Andersen (CVR valideret)

Kjær Revision, godkendt revisionsvirksomhed CVR: 37984558

Registreret revisor

Serienummer: 5ffa6da6-a78b-42a6-8aa9-22d8b48dc13b

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-11-14 06:30:13 UTC



Christian Diers (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: afb229c8-30a7-4f5f-9ad9-b9f6cba9b4f7

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-18 07:14:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: QYUJ0-6AJ1T-66BEA-EDB7D-68VCB-AE835

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**