

*CND Invest ApS  
Stevnsvej 5  
4600 Køge*

*CVR-nr: 42 48 61 08*

*ÅRSRAPPORT  
1. juni 2022 - 31. maj 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/10 - 2023

---

Christian Diers  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. september 2023

### **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 2022 - 31. maj 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 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 14. september 2023

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 2022/23 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

#### **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 2022 - 31. MAJ 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>41.816</b>	<b>8.717-</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>41.816</b>	<b>8.717-</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	712.500-	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>670.684-</b>	<b>8.717-</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.491	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	452.548-	326.864-
Andre finansielle omkostninger .....	5.073-	22.860-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.126.814-</b>	<b>358.441-</b>
Skat af årets resultat .....	100.418	78.643
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.026.396-</b>	<b>279.798-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.026.396-	279.798-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.026.396-</b>	<b>279.798-</b>

BALANCE PR. 31. MAJ 2023  
AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme.....	22.580.611	22.466.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>22.580.611</b>	<b>22.466.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>22.580.611</b>	<b>22.466.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	102.854	17.922
Andre tilgodehavender .....	1.497	18.666
Udskudt skatteaktiv .....	76.207	60.721
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>180.558</b>	<b>97.309</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.197.851</b>	<b>175.903</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.378.409</b>	<b>273.212</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>24.959.020</b>	<b>22.739.212</b>

BALANCE PR. 31. MAJ 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat .....	1.306.194-	279.798-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.266.194-</b>	<b>239.798-</b>
Deposita.....	300.000	131.495
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>300.000</b>	<b>131.495</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	46.267	34.303
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	25.785.029	22.814.535
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	91.371	8.470-
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.547	7.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>25.925.214</b>	<b>22.847.515</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>26.225.214</b>	<b>22.979.010</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>24.959.020</b>	<b>22.739.212</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo.....		22.466.000
Tilgang i årets løb.....		2.457.111
Afgang i årets løb .....		2.342.500-
Kostpris 31. maj 2023		<u>22.580.611</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>22.580.611</u></b>

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 i 2023/24. Ejendommen er derfor fortsat optaget til kostpris.

Investeringsejendommen beliggende i Nykøbing Falster er solgt i året.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita.....	<u>131.495</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>131.495</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

NOTER

2023

2022

**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 2023 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**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: 80.208.xxx.xxx

2023-11-01 19:52:37 UTC



## Nina Merete Engelbrecht Diers (CPR valideret)

Direktør

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-11-01 20:31:26 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

2023-11-02 06:29:23 UTC



## Christian Diers (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-02 06:43:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: AM27V-IBEB2-XYET6-HK1LA-U2AMIN-EQ0MMW

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>**