

CSR Ejendoms Invest ApS

Industriparken 2, 9575 Terndrup
CVR-nr. 42 90 20 39

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.02.24

Kim Kragh Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

Selskabet

CSR Ejendoms Invest ApS
Industriparken 2
9575 Terndrup
Telefon: 51 94 40 29
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 42 90 20 39
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Møller Hansen
Kim Kragh Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for CSR Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 13. februar 2024

Direktionen

Morten Møller Hansen

Kim Kragh Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i CSR Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CSR Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 13. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26695

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -445.620 mod DKK -153.711 for tiden 13.12.21 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -359.331.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin egenkapital. Ledelsen forventer, at selskabet vil være i stand til at reetablere selskabskapitalen ved selskabets fremtidige indtjening via projektudvikling eller udlejning.

Ved bedømmelsen af selskabets kapitalforhold skal tages fornødent hensyn til, at kapital-ejerne har udlånt DKK 3,4 mio. til selskabet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2023 DKK	13.12.21 31.12.22 DKK
Bruttotab	-56.781	-52.550
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.831	-44.457
Resultat af primær drift	-171.612	-97.007
Finansielle omkostninger	-232.077	-98.635
Resultat før skat	-403.689	-195.642
Skat af årets resultat	-41.931	41.931
Årets resultat	-445.620	-153.711
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-445.620	-153.711
I alt	-445.620	-153.711

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	4.593.466	3.855.702
1 Materielle anlægsaktiver i alt	4.593.466	3.855.702
Anlægsaktiver i alt	4.593.466	3.855.702
Udskudt skatteaktiv	0	41.931
Tilgodehavender i alt	0	41.931
Omsætningsaktiver i alt	0	41.931
Aktiver i alt	4.593.466	3.897.633
PASSIVER		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-399.331	-153.711
Egenkapital i alt	-359.331	-113.711
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.516.428	1.365.996
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.504	21.828
Anden gæld	3.424.865	2.618.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.952.797	4.011.344
Gældsforpligtelser i alt	4.952.797	4.011.344
Passiver i alt	4.593.466	3.897.633

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 13.12.21 - 31.12.22			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	-153.711	-153.711
Saldo pr. 31.12.22	40.000	-153.711	-113.711
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-153.711	-113.711
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	200.000	200.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.23	40.000	46.289	86.289
Forslag til resultatdisponering	0	-445.620	-445.620
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-399.331	-359.331

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	3.900.159
Tilgang i året	872.595
Afgang i året	-20.000
Kostpris pr. 31.12.23	4.752.754
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-44.457
Afskrivninger i året	-114.831
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-159.288
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	4.593.466

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt t.DKK 600, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.593.

3. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 13.12.21 - 31.12.22.

Manglende indregning af overkurs ved stiftelse

Der har pr. 13.12.21 ikke været foretaget indregning af overkurs på egenkapitalen i forbindelse med stiftelsen. På overført overskud på egenkapitalen er derfor indregnet t.DKK 200 primo regnskabsåret. Rettelsen af fejlen har ingen påvirkning på resultatet for 2022. Fejlen påvirker ikke balancesummen pr. 31.12.22.

Sammenligningstal for 2022 er ikke tilrettet. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo regnskabsåret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	0-75

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsjendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.