

CS-Invest ApS
Ulstedvej 7, 9330 Dronninglund

CVR-nr. 40 09 91 23

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2022.

Kenneth Arne Knudsen Coltau-Schellerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for CS-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 16. oktober 2022

Direktion

Kenneth Arne Knudsen Coltau-Schellerup

Sisse Coltau-Schellerup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i CS-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CS-Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Aalborg, den 16. oktober 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	CS-Invest ApS Ulstedvej 7 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 40 09 91 23
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Kenneth Arne Knudsen Coltau-Schellerup Sisse Coltau-Schellerup
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder boligadministration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -235.707 mod 359.076 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -311.173 mod 165.599 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen arbejder på tiltag der kan reetablere eller styrke egenkapitalen indenfor en overskuelig fremtid.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttotab	-235.707	359.076
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-92.576	-65.613
Driftsresultat	-328.283	293.463
2 Øvrige finansielle omkostninger	-67.181	-81.956
Resultat før skat	-395.464	211.507
Skat af årets resultat	84.291	-45.908
Årets resultat	-311.173	165.599
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	165.599
Disponeret fra overført resultat	-311.173	0
Disponeret i alt	-311.173	165.599

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	1.769.063	930.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	284.217	282.199
5 Indretning af lejede lokaler	223.755	233.349
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.277.035</u>	<u>1.445.548</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.277.035</u>	<u>1.445.548</u>
Omsætningsaktiver		
Heste	65.000	48.000
Varebeholdninger i alt	<u>65.000</u>	<u>48.000</u>
Udskudte skatteaktiver	100.582	15.576
Tilgodehavende selskabsskat	15.000	10.000
Andre tilgodehavender	49.277	81.229
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	11.739
Tilgodehavender i alt	<u>164.859</u>	<u>118.544</u>
Likvide beholdninger	<u>9.268</u>	<u>59.186</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>239.127</u>	<u>225.730</u>
Aktiver i alt	<u>2.516.162</u>	<u>1.671.278</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-222.577	88.596
Egenkapital i alt	-172.577	138.596
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	715	0
Hensatte forpligtelser i alt	715	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.482.882	844.513
Deposita	18.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.500.882	844.513
Kortfristet del af langfristet gæld	58.800	32.000
Gæld til pengeinstitutter	95.970	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.549	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	988.010	635.536
Anden gæld	813	10.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.187.142	688.169
Gældsforpligtelser i alt	2.688.024	1.532.682
Passiver i alt	2.516.162	1.671.278

1 Usikkerhed om going concern

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	-77.003	-27.003
Årets overførte overskud eller underskud	0	165.599	165.599
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	88.596	138.596
Årets overførte overskud eller underskud	0	-311.173	-311.173
	50.000	-222.577	-172.577

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen arbejder på tiltag der kan reetablere eller styrke egenkapitalen indenfor en overskuelig fremtid.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	67.181	81.956
	<u>67.181</u>	<u>81.956</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021	930.000	930.000
Tilgang i årets løb	839.063	1.090.767
Afgang i årets løb	0	-1.090.767
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.769.063</u>	<u>930.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>1.769.063</u>	<u>930.000</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	365.325	153.125
Tilgang i årets løb	85.000	212.200
Kostpris 30. juni 2022	<u>450.325</u>	<u>365.325</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-83.126	-24.021
Årets afskrivninger	-82.982	-59.105
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-166.108</u>	<u>-83.126</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>284.217</u>	<u>282.199</u>

Noter

	30/6 2022	30/6 2021
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. juli 2021	239.857	0
Tilgang i årets løb	0	239.857
Kostpris 30. juni 2022	239.857	239.857
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-6.508	0
Årets afskrivninger	-9.594	-6.508
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-16.102	-6.508
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	223.755	233.349
6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret
Direktion		Tilgodehavende i alt 30. juni 2022
		0
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.534.882	876.513
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.000	-32.000
	1.482.882	844.513
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.284.000	715.000
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.628 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 1.765 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CS-Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 25 år.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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