

# C.S. Invest ApS

Industrivej 11  
6740 Bramming

CVR.nr.: 38 20 82 84

## Årsrapport 2024/2025

Regnskabsperiode: 1/7 2024 - 30/6 2025

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. november 2025

---

Søren Tue Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025	10.
Balance pr. 30/6 2025	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

C.S. Invest ApS

Industrivej 11  
6740 Bramming

CVR.nr.: 38 20 82 84  
E-mail: info@csinvest.dk

Regnskabsperiode: 1/7 2024 - 30/6 2025

Stiftelsesdato: 23. november 2016

### Direktion

Søren Tue Nielsen  
Charlotte Ibsen Jensen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for C.S. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 24. november 2025

### Direktion

.....  
Søren Tue Nielsen

.....  
Charlotte Ibsen Jensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive ejendommen Industrivej 11, 6740 Bramming og anden ejendomsinvestering og formueforvaltning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Dette regnskabsår er påvirket af omkostninger til låneomlægning. Disse omkostninger er enkeltstående. For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024/2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	0-50 år	0 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	0- 5 år	0 %

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025

Note	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>204.960</b>	214.521
<b>2</b> Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-50.827</u>	<u>-50.827</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>154.133</b>	<b>163.694</b>
Andre finansielle indtægter	83	200
Andre finansielle omkostninger	<u>-186.108</u>	<u>-155.100</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-31.892</b>	8.794
<b>3</b> Skat af årets resultat	<u>7.005</u>	<u>-1.937</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-24.887</b></u>	<u>6.857</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-24.887</u>	<u>6.857</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>-24.887</b></u>	<u>6.857</u>

**Balance pr. 30/6 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Grunde og bygninger	2.138.266	2.189.093
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.138.266</b>	2.189.093
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.138.266</b>	2.189.093
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.164	6.573
Andre tilgodehavender	40.066	36.473
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>41.230</b>	<b>43.046</b>
Likvide beholdninger	37.402	23.970
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>78.632</b>	67.016
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.216.898</b>	2.256.109

**Balance pr. 30/6 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	50.000	50.000
Overført resultat	-99.970	-75.083
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>30</b>	<b>24.917</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>1.324.934</b>	<b>1.958.298</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.324.934</b>	<b>1.958.298</b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	48.500	0
Gæld til kreditinstitutter	0	27.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	783.039	154.283
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	52.395	83.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>891.934</b>	<b>272.894</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.216.868</b>	<b>2.231.192</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.216.898</b>	<b>2.256.109</b>
<b>1</b> Going concern		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024/2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2024/2025</b>				
Egenkapital 1. juli	50.000	50.000	-75.083	24.917
Årets resultat	0	0	-24.887	-24.887
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>-99.970</b>	<b>30</b>

## NOTER

### Note 1 - Going concern

Selskabets egenkapital er tabt. Denne forventes genetableret ved egen indtjening

### Note 2 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
0	0
-7.005	1.937
<u>-7.005</u>	<u>1.937</u>

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30.06.2025</u>	<u>Gæld i alt 30.06.2024</u>
Gæld til kreditinstitutter	48.500	1.131.000	1.373.434	1.958.298
	<u>48.500</u>	<u>1.131.000</u>	<u>1.373.434</u>	<u>1.958.298</u>

### Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i ejendom til sikkerhed for kreditforeningslån