

CoRes Invest ApS

Søvangs Alle 11, 3500 Værløse
CVR-nr.: 39 25 40 85

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. april 2026

Jonas Sand

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 10 63 00
Randers@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet CoRes Invest ApS
Søvangs Alle 11
3500 Værløse

CVR-nr.: 39 25 40 85
Stiftet: 17. januar 2018
Kommune: Furesø
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Jonas Sand

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

Pengeinstitut Danske Andelskassers Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for CoRes Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 12. april 2026

Direktion:

Jonas Sand

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CoRes Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CoRes Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 12. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Christian Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47884

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at være interessent i boligudlejningsvirksomheder samt at drive formueforvaltning i forbindelse hermed.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		12.481	-13.537
Af- og nedskrivninger		-6.250	0
Driftsresultat		6.231	-13.537
Andre finansielle indtægter	1	17.391	17.715
Øvrige finansielle omkostninger	2	-12.481	-5.527
Resultat før skat		11.141	-1.349
Skat af årets resultat	3	-3.822	41
Årets resultat		7.319	-1.308
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.319	-1.308
I alt		7.319	-1.308

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		493.750	500.000
Materielle anlægsaktiver	4	493.750	500.000
Anlægsaktiver		493.750	500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		426.636	441.753
Andre tilgodehavender		29.453	38.355
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	41
Tilgodehavender		456.089	480.149
Likvide beholdninger		55.763	22.534
Omsætningsaktiver		511.852	502.683
Aktiver		1.005.602	1.002.683

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		571.732	564.413
Egenkapital		621.732	614.413
Gældsbev		50.000	50.000
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	350.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.001
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		472	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.822	0
Anden gæld		20.576	29.269
Kortfristede gældsforpligtelser		33.870	38.270
Gældsforpligtelser		383.870	388.270
Passiver		1.005.602	1.002.683

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	564.413	614.413
Forslag til resultatdisponering		7.319	7.319
Egenkapital 30. september 2025	50.000	571.732	621.732

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.230	17.715
Finansielle indtægter i øvrigt	161	0
	17.391	17.715

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	12.481	5.527
	12.481	5.527

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.822	-41
	3.822	-41

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2024		500.000
Kostpris 30. september 2025		500.000
Årets afskrivninger		6.250
Af- og nedskrivninger 30. september 2025		6.250
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		493.750

5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gældsbev	50.000	0	50.000	50.000
Gæld til realkreditinstitutter	300.000	0	300.000	300.000
	350.000	0	350.000	350.000

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet besidder en ejerandel på 10 pct af fast ejendom, som er organiseret i et sameje. Som en del af dette sameje hæfter selskabet derfor forholdsmæssigt over samejets kreditorer med 10 pct. Denne gæld i samejet udgør pr 31. december 2024 samlet 164 tkr. I forhold til samejets gæld til realkreditinstitut hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk, hvilken gæld udgør 3.000 tkr pr 30. september 2025. Selskabet har regres overfor de øvrige deltagere i samejet for den hæftelse, som overstiger selskabets ejerandel.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CoRes Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet deltager i et sameje vedrørende en udlejningsejendom. Hidtil har selskabets andel af samejet været indregnet som kapitalandel i associeret virksomhed målt efter den indre værdis metode. Ledelsen har gennemgået karakteren af samejet og vurderer, at samejet ikke opfylder definitionen af en associeret virksomhed, men derimod et fælles arrangement uden selvstændig juridisk enhed, hvor deltagerne har direkte rettigheder over aktiverne og hæfter for forpligtelserne. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret med tilbagevirkende kraft, og sammenligningstillene er tilpasset, således at selskabets andel af aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger i samejet indregnes pro rata i de respektive regnskabsposter. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat og er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Ændringen har ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.