

CND Invest ApS
Stevnsvej 5
4600 Køge

CVR-nr.: 42486108

ÅRSRAPPORT
1. juni 2024 - 31. maj 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. oktober 2025

Christian Diers
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for CND Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. 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, 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. oktober 2025

Direktion

Christian Diers
Direktør

Nina Diers
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i CND Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CND Invest ApS for perioden 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 20. oktober 2025

Kjær Revision - Godkendt revisionsvirksomhed
CVR nr.: 37984558

Lone Andersen
Registreret revisor - FSR
mne5502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: CND Invest ApS
Stevnsvej 5
4600 Køge

CVR-nr.: 42486108

Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

Direktion:

Christian Diers
Direktør

Nina Diers
Direktør

Revisor: Kjær Revision - Godkendt
revisionsvirksomhed
Bjælkerupvej 7
4660 Store Heddinge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i opkøb og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatserne bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved en gennemsnitlig bergningen anvendt et afkastkrav på 5,4%, hvor værdien er fastsat til 26.750 t.kr. Ved en afsastprocent på 5,0% vil værdien af investeringsejendommen være på 28.780 t.kr. og ved en afkastprocent på 6,0% vil værdien være 23.985 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CND Invest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsjendomme".

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. juni 2024 - 31. maj 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	184.650	278.069
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	184.650	278.069
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>2.662.066</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster.....	2.846.716	278.069
Andre finansielle indtægter.....	9.913	4.187
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-545.464	-508.681
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-5.235</u>	<u>-8.845</u>
Resultat før skat	2.305.930	-235.270
Skat af årets resultat.....	<u>-507.506</u>	<u>51.745</u>
Årets resultat.....	<u>1.798.424</u>	<u>-183.525</u>
Overført resultat.....	<u>1.798.424</u>	<u>-183.525</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>1.798.424</u>	<u>-183.525</u>

BALANCE PR. 31. maj 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>26.750.000</u>	<u>23.880.989</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>26.750.000</u>	<u>23.880.989</u>
Anlægsaktiver.....	<u>26.750.000</u>	<u>23.880.989</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	42.192	30.618
Udskudt skatteaktiv.....	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	206.101	212.884
Andre tilgodehavender.....	<u>14.807</u>	<u>1.498</u>
Tilgodehavender.....	<u>263.100</u>	<u>245.000</u>
Likvide beholdninger.....	<u>2.560.112</u>	<u>2.144.236</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>2.823.212</u>	<u>2.389.236</u>
Aktiver.....	<u>29.573.212</u>	<u>26.270.225</u>

BALANCE PR. 31. maj 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	<u>308.705</u>	<u>-1.489.719</u>
Egenkapital.....	<u>348.705</u>	<u>-1.449.719</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>585.655</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>585.655</u>	<u>0</u>
Deposita.....	<u>509.250</u>	<u>300.000</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>509.250</u>	<u>300.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	81.080	59.852
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	27.803.828	27.339.976
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	232.403	17.569
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>12.291</u>	<u>2.547</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>28.129.602</u>	<u>27.419.944</u>
Passiver.....	<u>29.573.212</u>	<u>26.270.225</u>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1
Antal personer beskæftiget.....	1	1
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	23.880.989	22.580.611
Tilgang i årets løb.....	206.945	1.300.378
Kostpris, ultimo.....	24.087.934	23.880.989
Opskrivninger.....	2.662.066	0
Opskrivninger, ultimo.....	2.662.066	0
Investeringsejendomme.....	26.750.000	23.880.989

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,4%

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	5,0	28.780.000	26.750.000	2.030.000
Erhvervsejendomme	5,4	26.750.000	26.750.000	0
Erhvervsejendomme	6,0	23.985.000	26.750.000	2.765.000

NOTER

2024/2025	2023/2024
DKK	DKK

3 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 2025 15.094 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.