

CNJ Ejendomsinvest ApS

c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 41 91 78 65

Årsrapport for 2023/2024

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2024

Ernest Schuster

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2024 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2024 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet CNJ Ejendomsinvest ApS
c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2023 - 30. april 2024

Direktion Jesper Tullin

Revisor Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. maj 2023 - 30. april 2024 for CNJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Vedbæk, den 24. juni 2024

Direktion:

Jesper Tullin

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i CNJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CNJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 24. juni 2024

Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr.: 17 52 43 05

Claus Hansen

Registreret revisor, mne-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er direkte eller indirekte investering i ejendomme, aktier og værdipapirer og lignende virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for CNJ Ejendomsinvest ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

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.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. maj 2023 - 30. april 2024

Note	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
Andre eksterne omkostninger.....	4.825	4.540
Resultat før finansielle poster.....	-4.825	-4.540
1 Resultat af kapitalandele.....	-1.147.873	-1.053.098
Finansielle omkostninger.....	180.500	178.278
Resultat før skat.....	-1.333.198	-1.235.916
2 Skat af årets resultat.....	0	95.315
Årets resultat.....	-1.333.198	-1.331.231
Resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivninger.....	-1.147.873	133.940
Overført resultat.....	-185.325	-1.465.171
Disponeret i alt.....	-1.333.198	-1.331.231

Balance pr. 30. april 2024

Aktiver

Note	30.04.2024	30.04.2023
1 Kapitalinteresser.....	11.848.130	13.156.003
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	11.848.130	13.156.003
Likvide beholdninger	4.999	34.499
Omsætningsaktiver i alt.....	4.999	34.499
Aktiver i alt.....	11.853.129	13.190.502

Balance pr. 30. april 2024

Passiver

Note	30.04.2024	30.04.2023
3 Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	3.034.656	4.342.529
Overført resultat.....	-365.766	-340.441
Egenkapital i alt	2.708.890	4.042.088
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.139.414	9.143.914
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.139.414	9.143.914
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	0
Anden gæld.....	4.825	4.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.825	4.500
Gældsforpligtelser i alt	9.144.239	9.148.414
Passiver i alt.....	11.853.129	13.190.502
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
2022/2023				
Egenkapital primo.....	40.000	4.448.589	884.730	5.373.319
Årets resultat.....		-1.053.098	-278.133	-1.331.231
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		-240.000	240.000	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		1.187.038	-1.187.038	0
Egenkapital ultimo.....	40.000	4.342.529	-340.441	4.042.088
2023/2024				
Egenkapital primo.....	40.000	4.342.529	-340.441	4.042.088
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		-160.000	160.000	0
Årets resultat.....		-1.147.873	-185.325	-1.333.198
Egenkapital ultimo.....	40.000	3.034.656	-365.766	2.708.890

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
1 Kapitalinteresser		
Saldo primo.....	8.813.474	8.813.474
Årets til- og afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.04.2024.....	8.813.474	8.813.474
Regulering til indre værdi primo.....	4.342.529	5.395.627
Andel af kapitalandelens resultat.....	-1.147.873	-1.053.098
Udlodning.....	<u>-160.000</u>	<u>0</u>
Reguleringer i alt pr. 30.04.2024.....	3.034.656	4.342.529
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2024....	<u>11.848.130</u>	<u>13.156.003</u>

Kapitalandele vedrører alle I/S New Southgate, København, hvoraf ejes 8/20-dele.

2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	0	0
Skat i England.....	<u>0</u>	<u>95.315</u>
Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>95.315</u>

Der er ikke betalt dansk selskabsskat i regnskabsåret.

3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er udstedt i kapitalandele á dkk 1. Anpartskapitalen er opdelt i nom. 4.000 stk. A-kapitalandele og nom. 36.000 stk. B-kapitalandele.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder ingen del over 5 år.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet deltager, sammen med 2 andre interessenter, som interessent i I/S New Southgate med ubegrænset hæftelse for alle virksomhedens forpligtelser, som pr. 31.12.2023 udgør tkr. 26.276. Den udækkede restforpligtelse i virksomheden udgør dog kr. 0, idet virksomhedens egenkapital udgør tkr. 29.520. Andelene i I/S New Southgate til bogført værdi tkr. 13.156, er stillet til sikkerhed for interessentskabets bankgæld. Lånet er ydet med sikkerhed i ejendom. Belåningsgraden af ejendommen udgør ca. 45% pr. 31.12.2023.

Selskabet indgår i sambeskattet koncern og hæfter således solidarisk med koncernens øvrige selskaber for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat og for eventuelle kildeskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Tullin

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Tullin

Direktør

ID: d6ea30a1-2e2e-4e23-89ba-908dd816793b

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 15:17:42

Underskrevet med MitID



Claus Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:40:56

Underskrevet med MitID



Ernest Schuster

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster

Dirigent

ID: eee07ec5-65fc-45e9-961c-abd5f63753ca

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 13:08:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 88fc46kTMxY251898237

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.