

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen
www.cchrevision.dk

CNJ Ejendomsinvest ApS

c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 41 91 78 65

Årsrapport for 2021/2022

(2. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2022**

Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance pr. 30. april 2022 - Aktiver | 8 |
| Balance pr. 30. april 2022 - Passiver | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2021 - 30. april 2022

Direktion Jesper Tullin

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022

Direktion:

Jesper Tullin

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CNJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CNJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsperioden 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors 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.

Hørsholm, den 24. juni 2022

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

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 2021/2022 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.

Dette er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter regnskabsperioden 3. december 2020 - 30. april 2021, svarende til 5 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

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 nettorealisationseværdi.

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 2021 - 30. april 2022

| Note | (5 mdr.) | |
|---|------------------|----------------|
| | 2021/2022 | 2020/2021 |
| Andre eksterne omkostninger..... | 4.000 | 10.770 |
| Resultat før finansielle poster..... | -4.000 | -10.770 |
| 1 Resultat af kapitalandele..... | 4.894.823 | 740.804 |
| Finansielle omkostninger..... | 178.338 | 66.525 |
| Resultat før skat..... | 4.712.485 | 663.509 |
| 2 Skat af årets resultat..... | 42.675 | 0 |
| Årets resultat..... | 4.669.810 | 663.509 |
| Resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivninger..... | 3.870.762 | 577.827 |
| Overført resultat..... | 799.048 | 85.682 |
| Disponeret i alt..... | 4.669.810 | 663.509 |

Balance pr. 30. april 2022

Aktiver

| Note | 30.04.2022 | 30.04.2021 |
|---|-------------------|------------------|
| 1 Kapitalinteresser..... | 14.209.101 | 9.554.278 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt..... | 14.209.101 | 9.554.278 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 36.669 | 69.362 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | 36.669 | 69.362 |
| | | |
| Aktiver i alt..... | 14.245.770 | 9.623.640 |

Balance pr. 30. april 2022

Passiver

| Note | 30.04.2022 | 30.04.2021 |
|---|-------------------|------------------|
| 3 Virksomhedskapital..... | 40.000 | 40.000 |
| Nettoopskrivn. efter den indre værdis metode | 4.448.589 | 577.827 |
| Overført resultat..... | 884.730 | 85.682 |
| Egenkapital i alt | 5.373.319 | 703.509 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 8.868.451 | 8.916.381 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 0 | 0 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.868.451 | 8.916.381 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 0 | 0 |
| Anden gæld..... | 4.000 | 3.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.000 | 3.750 |
| Gældsforpligtelser i alt | 8.872.451 | 8.920.131 |
| Passiver i alt..... | 14.245.770 | 9.623.640 |
| 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksom- hedskapital | Netto- opskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|--|----------------------|------------------|
| 2020/2021 | | | | |
| Egenkapital primo..... | 40.000 | 0 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat..... | | 740.804 | -77.295 | 663.509 |
| Udskudt skat kapitalandele..... | | -162.977 | 162.977 | 0 |
| Egenkapital ultimo..... | 40.000 | 577.827 | 85.682 | 703.509 |
| 2021/2022 | | | | |
| Egenkapital primo..... | 40.000 | 577.827 | 85.682 | 703.509 |
| Årets resultat..... | | 4.894.823 | -225.013 | 4.669.810 |
| Udskudt skat kapitalandele..... | | -1.024.061 | 1.024.061 | 0 |
| Egenkapital ultimo..... | 40.000 | 4.448.589 | 884.730 | 5.373.319 |

Noter

| | 2021/2022 | (5 mdr.) 2020/2021 |
|---|-------------------|-----------------------|
| 1 Kapitalinteresser | | |
| Saldo primo..... | 8.813.474 | 0 |
| Årets til- og afgang..... | 0 | 8.813.474 |
| Kostpris pr. 30.04.2022..... | 8.813.474 | 8.813.474 |
| Regulering til indre værdi primo..... | 740.804 | 0 |
| Andel af kapitalandelens resultat..... | 4.894.823 | 740.804 |
| Udlodning..... | -240.000 | 0 |
| Reguleringer i alt pr. 30.04.2022..... | 5.395.627 | 740.804 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2022.... | 14.209.101 | 9.554.278 |

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..... | 42.675 | 0 |
| Forskydning i udskudt skat..... | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat..... | 42.675 | 0 |

Der er ikke betalt selskabsskat (sambeskatningsbidrag) 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 har stillet sine kapitalandele i I/S New Southgate, bogført værdi tkr. 14.209, til sikkerhed for I/S New Southgates lån i pengeinstitut. Lånet udgør pr. 31.12.2021 tkr. 4.375.

Selskabet er som interessent i I/S New Southgate fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle interessentskabets forpligtelser.

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

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-418532616237

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 17:13:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Hansen

Som Revisor

RID: 1073917998905

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 14:42:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-911868184346

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 19:53:03

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d693b6JukKt247902774

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.