

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](http://www.cchrevision.dk)

## **CNJ Ejendomsinvest ApS**

**c/o Bækgården  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk**

---

**CVR-nr. 41 91 78 65**

---

**Årsrapport for perioden  
3. december 2020 - 30. april 2021**

---

**(1. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. juni 2021**

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 2021 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2021 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CNJ Ejendomsinvest ApS c/o Bækgården Egtoftevej 1 A 2950 Vedbæk
<b>Regnskabsår</b>	3. december 2020 - 30. april 2021
<b>Direktion</b>	Jesper Tullin
<b>Revisor</b>	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 3. december 2020 - 30. april 2021 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 2021

**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 3. december 2020 - 30. april 2021 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 2021

### **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 2020/2021 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.

I det dette er selskabets første regnskabsår er sammenligningstal ikke anført. Anvendt regnskabspraksis 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

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede og associerede virksomheder 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 3. december 2020 - 30. april 2021**

<b>Note</b>	<u>2020/2021</u>
Andre eksterne omkostninger.....	<u>10.770</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-10.770</b>
1 Resultat af kapitalandele.....	740.804
Finansielle omkostninger.....	<u>66.525</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>663.509</b>
2 Skat af årets resultat.....	<u>0</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>663.509</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Reserve for nettoopskrivninger.....	577.827
Overført resultat.....	<u>85.682</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>663.509</u></b>

## Balance pr. 30. april 2021

### Aktiver

Note	30.04.2021
1 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	9.554.278
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>9.554.278</b>
Likvide beholdninger .....	69.362
Omsætningsaktiver i alt.....	69.362
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>9.623.640</b>

## Balance pr. 30. april 2021

### Passiver

Note	<u>30.04.2021</u>
3 Virksomhedskapital.....	40.000
Nettoopskrivn. efter den indre værdis metode	577.827
Overført resultat.....	<u>85.682</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>703.509</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.916.381
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>0</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>8.916.381</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0
Anden gæld.....	<u>3.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>3.750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>8.920.131</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>9.623.640</u></b>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>2020/2021</b>				
Egenkapital primo.....	40.000	0	0	40.000
Årets resultat.....		740.804	-77.295	663.509
Udskudt skat kapitalandele.....		-162.977	162.977	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>40.000</b>	<b>577.827</b>	<b>85.682</b>	<b>703.509</b>

## Noter

	<u>2020/2021</u>
<b>1 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Saldo primo.....	0
Årets til- og afgang.....	<u>8.813.474</u>
<b>Kostpris pr. 30.04.2021.....</b>	<u>8.813.474</u>
Regulering til indre værdi primo.....	0
Andel af kapitalandelens resultat.....	<u>740.804</u>
<b>Reguleringer i alt pr. 30.04.2021.....</b>	<u>740.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2021....</b>	<u><b>9.554.278</b></u>

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

<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	0
Forskydning i udskudt skat.....	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<u><b>0</b></u>

Der er ikke betalt selskabsskat (sambeskatningsbidrag) i regnskabsåret.

<b>3 Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital.....	<u>40.000</u>

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.

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
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. 9.554, til sikkerhed for I/S New Southgates lån i pengeinstitut. Lånet udgør pr. 31.12.2020 tkr. 4.875.

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 NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418532616237  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 00:50:06  
Underskrevet med NemID

## Claus Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 20:48:41  
Underskrevet med NemID

## Ernest Schuster

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-911868184346  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 20:54:59  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6bdbb039msh242637413

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](http://www.esignatur.dk).