

**CN Ejendomme-ApS  
Tvilum Kirkevej 4  
8882 Fårvang**

**CVR-nummer: 42801011**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2023 til 30. september 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/10 2024

---

Carsten Nedergård  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for CN Ejendomme-ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 24. oktober 2024

Direktion

Carsten Nedergård

??6103,115T??

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i CN Ejendomme-ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CN Ejendomme-ApS for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Ry, den 24. oktober 2024

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>171.471</b>	<b>144.588</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-20.000	-20.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>151.471</b>	<b>124.588</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-55.182	-41.342
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>96.289</b>	<b>83.246</b>
Skat af årets resultat .....	-24.325	-16.707
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>71.964</b>	<b>66.539</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	71.964	66.539
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>71.964</b>	<b>66.539</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**  
**AKTIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Grunde og bygninger .....	2.350.970	2.370.971
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.350.970</b>	<b>2.370.971</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.350.970</b>	<b>2.370.971</b>
Andre tilgodehavender .....	3.600	3.458
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	30.478	478
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>34.078</b>	<b>3.936</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>39.660</b>	<b>33.252</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>73.738</b>	<b>37.188</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.424.708</b>	<b>2.408.159</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**  
**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	108.278	36.314
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>148.278</b>	<b>76.314</b>
Prioritetsgæld.....	1.033.249	1.055.289
Deposita .....	37.200	37.200
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.070.449</b>	<b>1.092.489</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.174.156	1.202.449
Selskabsskat.....	24.325	16.707
Anden gæld .....	0	5.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.205.981</b>	<b>1.239.356</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>2.276.430</b>	<b>2.331.845</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.424.708</b>	<b>2.408.159</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.055.288	1.033.249	0
Deposita .....	37.200	37.200	0
	<b>1.092.488</b>	<b>1.070.449</b>	<b>0</b>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.082 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.351 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for CN Ejendomme-ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af kostpris med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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.

## Carsten Nedergård

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Nedergård

Direktør

På vegne af CN Ejendomme ApS

ID: 855cf92c-4743-4228-ac85-78a129a38edc

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 17:54:23

Underskrevet med MitID



## Carsten Nedergård

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Nedergård

Dirigent

På vegne af CN Ejendomme ApS

ID: 855cf92c-4743-4228-ac85-78a129a38edc

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 17:54:23

Underskrevet med MitID



## Niels Jørn Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørn Brink Jeppesen

Revisor

På vegne af Revision Ry & Hammel

ID: 578b96c2-aede-4d55-a835-6bcef4a10b31

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2024 kl.: 07:46:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9cb691QmnSP252150933

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).