

CJN Bolig ApS

**Lindebjergvej 126
3360 Liseleje**

CVR-nr. 44 63 71 46

**Årsrapport for perioden
15. februar 2024 til 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. december 2025

Jonas Nielsen
dirigent



Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevision.dk • revision@naerrevision.dk • cvr 17524305

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 15. februar 2024 - 30. juni 2025	10
Balance 30. juni 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
	1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. februar 2024 - 30. juni 2025 for CJN Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. februar 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 19. december 2025

Direktion

Celina Lykke Nielsen
direktør

Jonas Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CJN Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CJN Bolig ApS for regnskabsåret 15. februar 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 19. december 2025

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Kenneth Lehmann Andersen
Registreret Revisor
mne16682

Selskabsoplysninger

Selskabet

CJN Bolig ApS
Lindebjergvej 126
3360 Liseleje

CVR-nr.: 44 63 71 46

Regnskabsperiode: 15. februar 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Celina Lykke Nielsen, direktør
Jonas Nielsen, direktør

Revisor

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje og købe boliger, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 8.665, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 31.335.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CJN Bolig ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2024/25 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 gæld og samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 15. februar 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Bruttofortjeneste		100.435
Finansielle indtægter		166
Finansielle omkostninger	1	<u>-108.210</u>
Resultat før skat		-7.609
Skat af årets resultat	2	<u>-1.056</u>
Årets resultat		<u><u>-8.665</u></u>
Overført resultat		<u>-8.665</u>
		<u><u>-8.665</u></u>

10

Balance 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>
		kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>1.611.450</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.611.450</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.611.450</u>
Likvide beholdninger		<u>92.316</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>92.316</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.703.766</u></u>

11

Balance 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-8.665</u>
Egenkapital		<u>31.335</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.078.519</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.078.519</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	20.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		533.856
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.056
Deposita		<u>28.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>593.912</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.672.431</u>
Passiver i alt		<u>1.703.766</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. februar 2024	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-8.665	-8.665
Egenkapital 30. juni 2025	<u>40.000</u>	<u>-8.665</u>	<u>31.335</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
1 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.925
Andre finansielle omkostninger	<u>73.285</u>
	<u>108.210</u>

2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	<u>1.056</u>
	<u>1.056</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 15. februar 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>1.099.019</u>	<u>20.500</u>	<u>980.700</u>
	<u>0</u>	<u>1.099.019</u>	<u>20.500</u>	<u>980.700</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CJN Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

Noter