

# **CN Bolig ApS**

**Højgårdsvej 20  
8620 Thorning**

**CVR-nr. 32 16 29 59**

## **Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. januar 2026

---

Claus Poulsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for CN 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. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

Thorning, den 18. december 2025

### **Direktion**

Nicolai Maretti  
direktør

Claus Poulsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CN Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CN Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

Viborg, den 18. december 2025

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CN Bolig ApS  
Højgårdsvej 20  
8620 Thorning

CVR-nr.: 32 16 29 59

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Thorning

### Direktion

Nicolai Maretti, direktør  
Claus Poulsen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning, investering og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 96.465, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 934.635.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>323.119</b>	<b>364.365</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-69.663</u>	<u>-71.483</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>253.456</b>	<b>292.882</b>
Finansielle indtægter		0	288.518
Finansielle omkostninger	2	<u>-109.889</u>	<u>-172.317</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.567</b>	<b>409.083</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-47.102</u>	<u>-105.556</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>96.465</u></b>	<b><u>303.527</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>96.465</u>	<u>303.527</u>
		<b><u>96.465</u></b>	<b><u>303.527</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>3.267.110</u>	<u>3.336.773</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.267.110</b></u>	<u><b>3.336.773</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.267.110</b></u>	<u><b>3.336.773</b></u>
Andre tilgodehavender		4.831	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.892</u>	<u>10.762</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>18.723</b></u>	<u><b>10.762</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>296.299</b></u>	<u><b>254.778</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>315.022</b></u>	<u><b>265.540</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.582.132</b></u></u>	<u><u><b>3.602.313</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>809.635</u>	<u>713.169</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>934.635</u></b>	<b><u>838.169</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.648.285</u>	<u>1.726.561</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.648.285</u></b>	<b><u>1.726.561</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	82.000	67.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		777.942	756.810
Selskabsskat		38.101	96.557
Anden gæld		<u>101.169</u>	<u>117.216</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>999.212</u></b>	<b><u>1.037.583</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.647.497</u></b>	<b><u>2.764.144</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.582.132</u></b>	<b><u>3.602.313</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	713.170	838.170
Årets resultat	<u>0</u>	<u>96.465</u>	<u>96.465</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>809.635</u></u></b>	<b><u><u>934.635</u></u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.132	30.076
Andre finansielle omkostninger	<u>88.757</u>	<u>142.241</u>
	<b><u>109.889</u></b>	<b><u>172.317</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>47.102</u>	<u>105.556</u>
	<b><u>47.102</u></b>	<b><u>105.556</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>4.084.042</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>4.084.042</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	747.269
Årets afskrivninger	<u>69.663</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>816.932</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u><u>3.267.110</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	30. september 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.793.561</u>	<u>1.730.285</u>	<u>82.000</u>	<u>1.356.000</u>
	<b><u><u>1.793.561</u></u></b>	<b><u><u>1.730.285</u></u></b>	<b><u><u>82.000</u></u></b>	<b><u><u>1.356.000</u></u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Den samlede pant udgør tkr. 3.265 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 3.265.

**Noter**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for CN Bolig ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### **Brugstid Restværdi**

Bygninger 50 år 899.500 Kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.