

## **CTN EJENDOMSSELSKAB ApS**

Frederiksværkvej 2, B

3600 Frederikssund

CVR-nr. 35838740

### **Årsrapport for 2023**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Thomas Nielsen  
Dirigent

# CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 11 |
| Balance   | 12 |
| Noter   | 14 |

# CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for CTN EJENDOMSSELSKAB 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den

### Direktion

Thomas Nielsen  
Direktør

## **CTN EJENDOMSSELSKAB ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i CTN EJENDOMSSELSKAB ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CTN EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 opstilling 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.

Frederikssund, den

#### **Revisionsfirmaet Lars Jeppesen ApS**

CVR-nr. 44585650

Lars Jeppesen  
Registreret revisor  
mne2889

## CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | CTN EJENDOMSSELSKAB ApS<br>Frederiksværkvej 2, B<br>3600 Frederikssund  |
| CVR-nr.             | 35838740  |
| Stiftelsesdato      | 25. april 2014  |
| Hjemsted            | Frederikssund   |
| Regnskabsår         | 1. januar 2023 - 31. december 2023                                      |
| <b>Direktion</b>    | Thomas Nielsen  |
| <b>Revisor</b>      | Revisionsfirmaet Lars Jeppesen ApS<br>Baneledet 2<br>3600 Frederikssund |
| CVR-nr.             | 44585650  |

## **CTN EJENDOMSSELSKAB ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

## CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for CTN EJENDOMSSELSKAB ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommens lokaler indregnes i resultatopgørelsen, såfremt det vedrører perioden.

#### Vareforbrug

Udgifter til ejendommens drift der vedrører perioden.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 10-70 år        | 0%               |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



### **Anvendt regnskabspraksis**

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig 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.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **CTN EJENDOMSSELSKAB ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.   |
|---|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>80.200</b> | <b>75.532</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -5.981        | -5.981        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>74.219</b> | <b>69.551</b> |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -9.194        | -11.666       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>65.025</b> | <b>57.885</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -15.532       | 1.242         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>49.493</b> | <b>59.127</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |               |               |
| Overført resultat   |      | 49.493        | 59.127        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>49.493</b> | <b>59.127</b> |

# CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

## Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                                      |      |                |                |
| Grunde og bygninger                                 |      | 492.612        | 498.593        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |      | <b>492.612</b> | <b>498.593</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |      | <b>492.612</b> | <b>498.593</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder        |      | 3.000          | 0              |
| Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder |      | 112.269        | 68.069         |
| Udsudte skatteaktiver                               |      | 13.993         | 13.993         |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |      | <b>129.262</b> | <b>82.062</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |      | <b>683</b>     | <b>15.637</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |      | <b>129.945</b> | <b>97.699</b>  |
| <b>Aktiver</b>                                      |      | <b>622.557</b> | <b>596.292</b> |

# CTN EJENDOMSSELSKAB ApS

## Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                |                |
| Virksomhedskapital  |      | 100.000        | 100.000        |
| Overført resultat   |      | 12.436         | -37.057        |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>112.436</b> | <b>62.943</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 205.555        | 221.927        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 1    | <b>205.555</b> | <b>221.927</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 16.500         | 16.500         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 8.500          | 4.213          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 235.476        | 257.851        |
| Selskabsskat  |      | 15.532         | 0              |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 0              | 4.300          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 28.558         | 28.558         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>304.566</b> | <b>311.422</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>510.121</b> | <b>533.349</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>622.557</b> | <b>596.292</b> |
| Eventualforpligtelser   | 2    |                |                |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 3    |                |                |

## Noter

|   |                               | 2023                             | 2022                          |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 205.555                       | 16.500                           | 123.055                       |
| <b>I alt</b>                              | <b>205.555</b>                | <b>16.500</b>                    | <b>123.055</b>                |

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

