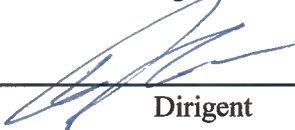


CTN Ejendomsselskab ApS
Frederiksværkvej 2
3600 Frederikssund
Cvr.nr. 35 83 87 40

Årsrapport 2022
1. januar 2022 - 31. december 2022
(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære
generalforsamling 30/6 2023



Dirigent
Thomas Nielsen

K.nr. 1772

Registreret Revisor
Bank 5036 121416-1
Baneledet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 31 22 75
CVR-nr. 26 92 38 91
info@revisor-jeppesen.dk
www.revisor-jeppesen.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet CTN Ejendomsselskab ApS
Frederiksværkvej 2
3600 Frederikssund

Cvr-nr.: 35 83 87 40
Etableret: 25. april 2014
Hjemsted: Frederikssund kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Thomas Nielsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for CTN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

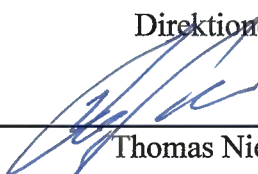
Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 13. juni 2023

Direktionen:



Thomas Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CTN Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CTN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

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 FSR - danske revisorers 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.

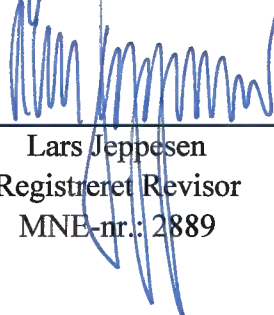
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 13. juni 2023

Revisionsfirmaet Lars Jeppesen

Registrerede Revisorer

CVR.nr: 26 92 38 91



Lars Jeppesen

Registreret Revisor

MNE-nr.: 2889

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes ingen ændringer i aktivitet for regnskabsåret 2023

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at bankfinansieringen kan opretholdes. Det er ledelsens vurdering, at bankfinansieringen kan opretholdes, ligesom egenkapitalen forventes at blive reetableret via selskabets egen indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CTN Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, forbrug af råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Ejendommens drift

Udgifter til ejendommens drift der vedrører perioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

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

Grunde og bygninger afskrives efter dekomprimeringsprincippet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

Note	Spec		2021 kr. 1.000	
		<hr/>	<hr/>	
	1	Bruttotab	75.531	63
2		Personaleomkostninger	0	0
	2	Afskrivninger	-5.981	-6
		<hr/>	<hr/>	
		Resultat før finansielle poster	69.550	57
3		Finansielle indtægter	0	0
4		Finansielle omkostninger	-11.666	-11
		<hr/>	<hr/>	
		Ordinært resultat før skat	57.885	46
3		Skat af årets resultat	1.242	1
		<hr/>	<hr/>	
		Årets resultat	59.127	47
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
		Forslag til resultatdisponering		
		Udbytte for regnskabsåret	0	0
		Overført resultat	59.127	47
		<hr/>	<hr/>	
		Resultatdisponering i alt	59.127	47
		<hr/>	<hr/>	

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

Note	Spec		2021 kr. 1.000
	Anlægsaktiver		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
4	Grunde og bygninger	498.594	505
	Materielle anlægsaktiver i alt	498.594	505
	Anlægsaktiver i alt	498.594	505
	Omsætningsaktiver		
	<i>Tilgodehavender</i>		
	Udskudt skatteaktiv	13.993	13
	Mellemregning med tilknyttet virksomhed	68.069	68
	Mellemregning associerede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender i alt	82.062	81
	Likvide beholdninger	15.637	0
	Omsætningsaktiver i alt	97.699	81
	Aktiver i alt	596.293	586

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

Note	Spec		2021 kr. 1.000
		<hr/>	<hr/>
5	Egenkapital		
	Anpartskapital	100.000	100
	Overført overskud	-37.057	-96
	Udbytte	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Egenkapital i alt	62.943	4
		<hr/>	<hr/>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0
		<hr/>	<hr/>
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	221.927	239
	Deposita	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	221.927	239
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.500	16
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.213	2
	Selskabsskat	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	257.851	291
	Mellemregning med ledelsen	28.558	28
6	Anden gæld	4.300	6
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	311.422	343
		<hr/>	<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	533.350	582
		<hr/>	<hr/>
	Passiver i alt	596.293	586
		<hr/>	<hr/>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

1 **Usikkerhed om forsat drift**

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at virksomhedens lejere stadig aftager produkter og tjenesteydelser.

Der er intet der indikerer, at disse forhold ikke skulle være til stede i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet, og årsrapporten er således aflagt efter princippet om forsat drift.

2 **Personaleomkostninger**

Der har ingen beskæftigede været i regnskabsperioden og der er ikke udbetalt gage eller lignende til bestyrelse og direktion.

		2021
		kr. 1.000
3	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter i øvrigt	0
	Renteindtægter mellemregning tilknyttede virk.	0
	Finansielle indtægter i alt	0
4	Finansielle omkostninger	
	Renteudgifter mellemregning tilknyttede virk.	0
	Ej fradragsberettigede omkostninger	1.640
	Renteudgifter, banklån	9.791
	Renteudgifter i øvrigt	236
	Finansielle omkostninger i alt	11.666

5 **Langfristede gældsforpligtelser**

	01-01-2022	31-12-2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
Realkredit	254.381	238.427	16.500	155.927
Anlægslån	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>254.381</u>	<u>238.427</u>	<u>16.500</u>	<u>155.927</u>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

7 **Eventualposter m.v.**

Koncernes selskaber hæfter fra og med 2017 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.