

## CNT Entreprenørfirma ApS

Flæsketorvet 68, 1.

1711 København V

CVR-nr. 36717467

### Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2024

---

Ditlev Christian Wad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for CNT Entreprenørfirma 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2024

### **Direktion**

Thue Stagsted  
Adm. direktør

Ditlev Christian Wad  
Direktør

Niels Steenstrup Zeeberg  
Direktør

## CNT Entreprenørfirma ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CNT Entreprenørfirma ApS Flæsketorvet 68, 1. 1711 København V
CVR-nr.	36717467
Stiftelsesdato	7. april 2015
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Thue Stagsted Ditlev Christian Wad Niels Steenstrup Zeeberg
<b>Revisor</b>	REVISOR BECH ApS Flæsketorvet 68, 1. 1711 København V
E-mail	Hello@revisorbech.dk
Hjemmeside	Revisorbech.dk
CVR-nr.	40088318

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at yde konsulentytelser indenfor ejendomsbranchen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel samt generelle markedspriser- og udvikling. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsræssige afkast og priser på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. statusdagen.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -184.121, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 5.241.192, og en egenkapital på kr. 426.818.

Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>764.626</b>	<b>2.183.188</b>
Personaleomkostninger	1	-1.163.229	-1.818.011
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-310.975	-151.479
Andre driftsomkostninger		-43.810	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	479.653	-134.870
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273.735</b>	<b>78.828</b>
Andre finansielle indtægter		41.504	0
Finansielle omkostninger		-18.090	-54.091
<b>Resultat før skat</b>		<b>-250.321</b>	<b>24.737</b>
Skat af årets resultat	3	66.200	-9.458
<b>Årets resultat</b>		<b>-184.121</b>	<b>15.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-184.121	15.279
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-184.121</b>	<b>15.279</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	1.119.842	989.579
Investeringsjendomme	5	2.900.000	2.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.019.842</b>	<b>3.389.579</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.019.842</b>	<b>3.389.579</b>
Råvarer og hjælpematerialer		75.000	75.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.468	1.266.083
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	0	1.102.706
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	2.000
Andre tilgodehavender		692.950	343.052
Periodeafgrænsningsposter		59.258	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>819.676</b>	<b>2.713.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>326.674</b>	<b>144.310</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.221.350</b>	<b>2.933.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.241.192</b>	<b>6.322.730</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		376.818	560.939
<b>Egenkapital</b>		<b>426.818</b>	<b>610.939</b>
Hensættelser til udskudt skat		98.803	165.003
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>98.803</b>	<b>165.003</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		652.728	389.628
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.062.843	5.157.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.715.571</b>	<b>5.546.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.715.571</b>	<b>5.546.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.241.192</b>	<b>6.322.730</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	560.939	610.939
Årets resultat		-184.121	-184.121
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>376.818</b>	<b>426.818</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CNT Entreprenørfirma ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eksterne omkostninger

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, biler, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

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

Forudbetalinger, der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.129.641	1.850.828
Andre omkostninger til social sikring	33.588	33.533
Personaleomkostninger overført til aktiver	0	-66.350
	<b>1.163.229</b>	<b>1.818.011</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	4
<b>2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	479.653	-134.870
	<b>479.653</b>	<b>-134.870</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-66.200	9.458
	<b>-66.200</b>	<b>9.458</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.191.864	357.775
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	441.238	892.969
Afgang i årets løb	-17.920	-58.880
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.615.182</b>	<b>1.191.864</b>
Af- og nedskrivninger primo	-202.285	-109.686
Årets afskrivninger	-293.055	-92.599
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-495.340</b>	<b>-202.285</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.119.842</b>	<b>989.579</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.900.000	1.315.200
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	284.870
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.900.000</b>	<b>1.600.070</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	934.800
Årets reguleringer	0	-134.870
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>799.930</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.900.000</b>	<b>2.400.000</b>

Virksomhedens grunde forventes at blive byggemodnet inden for de kommende år. Opgørelsen foretages på baggrund individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af beliggenhed osv. samt af de generelle markedspriser og -udviklingen. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast og udviklingen på tilsvarende grunde i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. statusdagen.

## Noter

	2023	2022
<b>6. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af udført arbejde	0	1.102.706
Acontofaktureringer på igangværende arbejder		0
<b>Nettoværdi af igangværende arbejder</b>	<b>0</b>	<b>1.102.706</b>
Acontofaktureringer inden for aktiveret del udgør		0
<i>Igangværende arbejder er klassificeret således i balancen:</i>		
Nettertilgodehavender	0	1.102.706
Nettoforpligtelser		0
	<b>0</b>	<b>1.102.706</b>

## 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel samt generelle markedspriser- og udvikling. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsræssige afkast og priser på tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. statusdagen.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ditlev Christian Wad

Direktør

Serienummer: fcd82068-c0f7-4fa5-ac5c-81c18d83506a

IP: 217.61.xxx.xxx

2024-06-26 16:43:29 UTC



## Niels Steenstrup Zeeberg

Direktør

Serienummer: 07aa1fa5-8689-4f61-b0c5-38010193df94

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-26 17:01:47 UTC



## Thue Stagsted

Adm. direktør

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-26 17:34:18 UTC



## Ditlev Christian Wad

Dirigent

Serienummer: fcd82068-c0f7-4fa5-ac5c-81c18d83506a

IP: 217.61.xxx.xxx

2024-06-26 17:36:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0E7J1-QUK4C-EWEO7-ME3C4-EXW2C-FFU02

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**