

# CTC Ejendomme, Aars ApS

Hans Egedes Vej 128, 9600 Aars

CVR-nr.: 41 87 70 73

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/7 2023.

---

Jens Chr Thrysøe Christensen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Noter	10 – 11
Anvendt regnskabspraksis	12 – 14

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for CTC Ejendomme, Aars ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Aars den 31. maj 2023

I direktionen:

Jens Christian Thrysoe Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CTC Ejendomme, Aars ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CTC Ejendomme, Aars ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars den 31. maj 2023

**Revisionsfirmaet Henrik Tange**  
**Statsautoriseret Revisionsfirma**  
CVR-nr.: 31 50 17 41

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CTC Ejendomme, Aars ApS  
Hans Egedes Vej 128  
9600 Aars  
CVR-nr.: 41 87 70 73  
Stiftelsesdato: 24. november 2020  
Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Jens Christian Thrysøe Christensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

### Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forventningerne og anses derfor som acceptabelt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>111.002</b>	<b>131.373</b>
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	-27.261	-27.261
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>83.741</b>	<b>104.112</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle omkostninger	-34.573	-34.673
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>49.169</b>	<b>69.439</b>
Skat af årets resultat	5.475	-15.277
<b>Årets resultat</b>	<b>54.643</b>	<b>54.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	54.643	54.161
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>54.643</b>	<b>54.161</b>

## Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	1.977.508	2.004.769
1 Materielle anlægsaktiver i alt	1.977.508	2.004.769
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.977.508</b>	<b>2.004.769</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.266	14.772
Udskudt skat	0	0
Andre tilgodehavender	15.473	7.494
Tilgodehavender i alt	37.739	22.266
Likvide beholdninger	5.162	51.053
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>42.902</b>	<b>73.319</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.020.410</b>	<b>2.078.088</b>



## Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Anpartskapital	40.000	40.000
Overført resultat	101.711	47.068
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>141.711</b>	<b>87.068</b>
Hensættelse til udskudt skat	45.541	35.542
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>45.541</b>	<b>35.542</b>
Gæld til kreditinstitutter	951.392	1.004.570
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>951.392</b>	<b>1.004.570</b>
Gæld til kreditinstitutter	62.000	62.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	400.000	400.000
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	409.018	455.405
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	10.748	33.503
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	881.766	950.908
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.833.158</b>	<b>1.955.478</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.020.410</b>	<b>2.078.088</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2021	2.032.030	1.632.030
Tilgang i året	0	400.000
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2022	<u>2.032.030</u>	<u>2.032.030</u>
Afskrivninger pr. 24/11 2020	27.261	0
Årets afskrivning	27.261	27.261
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2022	<u>54.522</u>	<u>27.261</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022	<u>1.977.508</u>	<u>2.004.769</u>

## 2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 31/12 2021	40.000	47.068	0
Overført overskud	0	54.643	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 31/12 2022	<u>40.000</u>	<u>101.711</u>	<u>0</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.119.427	1.013.392	62.000	414.000
	<u>1.119.427</u>	<u>1.013.392</u>	<u>62.000</u>	<u>414.000</u>

## Noter

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.013.392, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 1.977.508.

Ejerpantebrev nom. DKK 700.000 er til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CTC Ejendomme, Aars ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	Grundværdi

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

# PENNEO

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

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

## Jens Christian Thrysø Christensen

Direktør

Serienummer: 05858e84-e781-4d65-a22d-f14dbc38f4d3

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-18 07:56:10 UTC



## Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37915718-RID:54130459

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-07-18 08:19:07 UTC



## Jens Christian Thrysø Christensen

Dirigent

Serienummer: 05858e84-e781-4d65-a22d-f14dbc38f4d3

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-18 12:52:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 471WF-0Z3LC-WYW0W-5Z6VM-MWMQ6-0A425

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>