

C2M Ejendomsselskab ApS
Marievej 3
2630 Taastrup
CVR-nr. 42 43 57 16

Årsrapport for 2022
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Jack Kure Købke
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for C2M 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Taastrup, den 13. juni 2023

Direktion

Martine Steensen

Jack Kure Købke

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i C2M Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for C2M Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Roskilde, den 13. juni 2023

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34455

Selskabsoplysninger

Selskabet

C2M Ejendomsselskab ApS
Marievej 3
2630 Taastrup

CVR-nr.: 42 43 57 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Høje Taastrup

Direktion

Martine Steensen
Jack Kure Købke

Revisor

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har været at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 68.780, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.132.002.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C2M Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	1.802 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		507.709	361.526
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-186.187	-139.640
Resultat før finansielle poster		321.522	221.886
Finansielle omkostninger	3	-233.343	-70.563
Resultat før skat		88.179	151.323
Skat af årets resultat	4	-19.399	-117.533
Årets resultat		68.780	33.790
 Overført resultat		 68.780	 33.790
		68.780	33.790

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.924.173	9.110.360
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.924.173</u>	<u>9.110.360</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.924.173</u>	<u>9.110.360</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	266.612
Selskabsskat		5.177	1.526
Tilgodehavender		<u>5.177</u>	<u>268.138</u>
Likvide beholdninger		<u>624.652</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>629.829</u>	<u>268.138</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.554.002</u></u>	<u><u>9.378.498</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.092.002	1.023.222
Egenkapital		1.132.002	1.063.222
Hensættelse til udskudt skat		156.635	132.059
Hensatte forpligtelser i alt		156.635	132.059
Banker		1.804.238	2.134.604
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.373.796	5.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.178.034	7.534.604
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	350.118	317.462
Banker		0	6.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		429.588	0
Anden gæld		307.625	324.411
Kortfristede gældsforpligtelser		1.087.331	648.613
Gældsforpligtelser i alt		8.265.365	8.183.217
Passiver i alt		9.554.002	9.378.498

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.023.222	1.063.222
Årets resultat	0	68.780	68.780
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.092.002	1.132.002

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	186.187	139.640
	186.187	139.640
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	162.000	0
Andre finansielle omkostninger	71.343	70.563
	233.343	70.563
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-5.177	-1.526
Årets udskudte skat	24.576	119.059
	19.399	117.533

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	9.250.000
Kostpris 31. december 2022	<u>9.250.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	139.640
Årets afskrivninger	<u>186.187</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>325.827</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>8.924.173</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2022</u>	<u>Gæld 31. december 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	2.452.066	2.128.152	323.914	508.582
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>5.533.755</u>	<u>5.400.000</u>	<u>26.204</u>	<u>5.229.674</u>
	<u><u>7.985.821</u></u>	<u><u>7.528.152</u></u>	<u><u>350.118</u></u>	<u><u>5.738.256</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der givet ejerpant i ejendomme på kr. 3,4 mio., kr. 1,6 mio. kr., 3 mio.kr. og 2,5 mio. kr.

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.”

Jack Kure Købke

Direktør

Serienummer: 8291487b-1222-4d5f-a3e7-0c1902c02eab

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-06-16 07:56:27 UTC



Jack Kure Købke

Bestyrelse

Serienummer: 8291487b-1222-4d5f-a3e7-0c1902c02eab

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-06-16 07:56:27 UTC



Martine Steensen

Bestyrelse

Serienummer: 273f259a-bdd7-46fa-81c7-85bffce96aad

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-16 08:28:42 UTC



Lars Kure

Bestyrelse

Serienummer: 4107dd57-476e-4642-8a89-904c157a9801

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-16 08:46:57 UTC



Kim-Johnny Bjørup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-579528821180

IP: 37.96.xxx.xxx

2023-06-17 12:19:07 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

Serienummer: 4c1b8104-1986-414a-b8b0-c1015dbd9a7a

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-06-19 08:45:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: XlM66J-FJJB-KO1A1-2Y01Z-YCAJY-MJVSJ

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 s igneringsbeviser i ndle-jret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Michael Plæhn

Revisor

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-06-19 08:55:02 UTC

NEM ID 

Jack Kure Købke

Dirigent

Serienummer: 8291487b-1222-4d5f-a3e7-0c1902c02eab

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-19 09:02:48 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: XM66J-FJBP-KO1A1-2Y01Z-YCAJY-MUVSJ

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