



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CTI HOLDING APS**  
**LOTTEVEJ 18, GRØNHØJ, 9480 LØKKEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. august 2020

---

Claus Tipsmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CTI Holding ApS Lottesvej 18, Grønhøj 9480 Løkken
	CVR-nr.: 19 62 75 94 Stiftet: 9. oktober 1996 Hjemsted: Løkken Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Tipsmark
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Bredgade 13 9700 Brønderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CTI Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løkken, den 27. august 2020

Direktion:

---

Claus Tipsmark

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i CTI Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CTI Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, den 27. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>99.456</b>	<b>132.720</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-679.058	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-579.602</b>	<b>132.720</b>
Indtægter af kapitalandele.....	1	378.919	214.630
Finansielle indtægter.....		166.391	64.669
Finansielle omkostninger.....	2	-153.665	-438.868
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-187.957</b>	<b>-26.849</b>
Skat af årets resultat.....	3	10.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-177.957</b>	<b>-26.849</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	108.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		378.919	214.630
Overført resultat.....		-556.876	-349.479
<b>I ALT</b> .....		<b>-177.957</b>	<b>-26.849</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		4.400.000	4.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.900.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		89.595	92.049
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.048.731	2.667.358
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		275.826	375.826
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.414.152</b>	<b>3.135.233</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.814.152</b>	<b>8.035.233</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		77.042	60.000
Udskudte skatteaktiver.....		110.000	100.000
Andre tilgodehavender.....		5.085	11.938
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.987	9.729
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>201.114</b>	<b>181.667</b>
Andre værdipapirer.....		1.327.674	1.254.554
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.327.674</b>	<b>1.254.554</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>333.160</b>	<b>443.818</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.861.948</b>	<b>1.880.039</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.676.100</b>	<b>9.915.272</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.798.515	2.419.596
Overført overskud.....		3.533.165	4.090.041
Forslag til udbytte.....		0	108.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>6.456.680</b>	<b>6.742.637</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.190.314	1.753.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.190.314</b>	<b>1.753.337</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	76.231	147.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.134.002	964.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		91.725	93.921
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		654.680	135.425
Anden gæld.....		42.468	41.095
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.585
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.029.106</b>	<b>1.419.298</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>7</b>	<b>3.219.420</b>	<b>3.172.635</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.676.100</b>	<b>9.915.272</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Indtægter af kapitalandele</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-2.454	-2.755	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	381.373	217.385	
	<b>378.919</b>	<b>214.630</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	46	46	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	153.619	438.822	
	<b>153.665</b>	<b>438.868</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-10.000	0	
	<b>-10.000</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		4.860.855	
Tilgang.....		179.058	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>5.039.913</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		39.145	
Årets værdireguleringer.....		-679.058	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-639.913</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>4.400.000</b>	

Til brug for værdiansættelse af ejendommen er der anvendt en afkastbaseret model. Ledelsens forrentningskrav udgør mellem 6,0-6,5%, der er anvendt som diskonteringsrente ved værdiansættelse af de enkelte ejendomme. Ejendomsporteføljen består af kontor- og bolig-ejendomme i Brønderslev by. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes aktuelle og potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommenes aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.

## NOTER

						Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>						<b>5</b>
		Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019.....		110.644	229.167	375.826		
Afgang.....		0	0	-100.000		
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>110.644</b>	<b>229.167</b>	<b>275.826</b>		
Op skrivninger 1. januar 2019.....		-18.595	2.438.191	0		
Årets resultat .....		-2.454	395.600	0		
Egenkapitalbevægelser.....		0	-14.227	0		
<b>Op skrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>-21.049</b>	<b>2.819.564</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b>		<b>89.595</b>	<b>3.048.731</b>	<b>275.826</b>		
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
		Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	2.419.596	4.090.041	108.000	6.742.637	
Betalt udbytte.....				-108.000	-108.000	
Forslag til resultatdisponering..		378.919	-556.876		-177.957	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.798.515</b>	<b>3.533.165</b>	<b>0</b>	<b>6.456.680</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.266.545	76.231	861.115	1.900.337	147.000	
	<b>1.266.545</b>	<b>76.231</b>	<b>861.115</b>	<b>1.900.337</b>	<b>147.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Der er ingen skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst pr. balancedagen.						

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.267 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.074 tkr., er der givet pant i sikringskonto samt værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.660 tkr.

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CTI Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.