



CTA Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33504195

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2016

Arne Wermuth
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CTA Ejendomsinvest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 14. december 2016

Direktion

Arne Wermuth
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CTA Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CTA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms for regnskabsåret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Solbjerg, den 14. december 2016

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab


Jens Otto Grøtkjær
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CTA Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	33504195
Stiftelsesdato	20. februar 2011
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. -157.438, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 9.146.066, og en egenkapital på kr. -220.431.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Der skal tilføres kapital. Beløbet forventes at kunne tilføres i de næste års løbende indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CTA Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Ledelsesberetning

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

-Som følge af at ejendomme nu måles til dagsværdi i stedet for kostpris har dette medført en negativ resultatpåvirkning før skat på 191 t.kr. og en egenkapitalnedgang på 149 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.



Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Løbende udgifter i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.



Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		366.769	233.696
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-81.865
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-414.546	0
Dagsværdireguleringer af gæld		141.961	0
Resultat af primær drift		94.184	151.831
Finansielle omkostninger		-219.122	-210.352
Resultat før skat		-124.938	-58.521
Skat af årets resultat	1	-32.500	12.300
Årets resultat		-157.438	-46.221
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-157.438	-46.221
		-157.438	-46.221



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger		9.009.400	9.423.946
Materielle anlægsaktiver		9.009.400	9.423.946
Anlægsaktiver		9.009.400	9.423.946
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.707	17.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		109.710	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.212	0
Periodeafgrænsningsposter		6.037	3.157
Udsudte skatteaktiver		7.000	39.500
Tilgodehavender		136.666	60.262
Omsætningsaktiver		136.666	60.262
Aktiver		9.146.066	9.484.208



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	-300.431	-142.993
Egenkapital		-220.431	-62.993
Gæld til realkreditinstitutter		6.843.571	7.021.978
Anden gæld		2.177.704	2.177.704
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.021.275	9.199.682
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		36.000	34.000
Gæld til banker		37.037	19.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.634	107.079
Anden gæld		175.551	186.747
Kortfristede gældsforpligtelser		345.222	347.519
Gældsforpligtelser		9.366.497	9.547.201
Passiver		9.146.066	9.484.208
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2015/16	2014/15	
1. Skat af årets resultat			
Reg udskudt skat	32.500	-12.300	
	<u>32.500</u>	<u>-12.300</u>	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret siden virksomhedens start.			
3. Overført resultat			
Saldo primo	-142.993	-96.772	
Årets tilgang	-157.438	-46.221	
Saldo ultimo	<u>-300.431</u>	<u>-142.993</u>	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.843.571	36.000	6.800.000
Anden gæld	2.177.704	0	2.177.704
	<u>9.021.275</u>	<u>36.000</u>	<u>8.977.704</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Wermuth Ejendomsinvest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld og pantebrevsgæld. Det samlede pant udgør kr. 9.502.811 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 9.009.400.