



CTA Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33504195

Årsrapport 01-07-2021 - 30-06-2022

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-12-2022

Arne Wermuth
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



CTA Ejendomsinvest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



CTA Ejendomsinvest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 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. 30-06-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022.

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.

Aarhus, den 14-12-2022

Direktion

Arne Wermuth
Direktør



CTA Ejendomsinvest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CTA Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CTA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01-07-2021 - 30-06-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Solbjerg, den 14-12-2022

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393


John Schantz
Registreret revisor
mne1236



CTA Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CTA Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	33504195
Stiftelsesdato	20-02-2011
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	01-07-2021 - 30-06-2022
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Schantz Revision 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastningsberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked..

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



CTA Ejendomsinvest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CTA Ejendomsinvest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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

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.

Vareforbrug

Løbende udgifter i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.



Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 erhvervestidspunktet 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.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusleje indtægter med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål på Sjælland anvendes et afkastniveau på 7,25-7,50 %. For erhvervslejemål på Sjælland anvendes et afkastniveau på 7,50 %.

Alle ejendomme er fuldt udlejet, med undtagelse af et enkelt erhvervslejemål.

Bruttogleje:

Der tages udtangspunkt i budget for det kommende regnskabsår og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendomme og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og



Anvendt regnskabspraksis

lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris.

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

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 betalte acontoskatte.



CTA Ejendomsinvest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		331.553	372.960
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-110.000	200.000
Driftsresultat		221.553	572.960
Finansielle omkostninger		-91.756	-132.326
Resultat før skat		129.797	440.634
Skat af årets resultat		-29.216	-31.240
Årets resultat		100.581	409.394
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.581	409.394
Resultatdisponering		100.581	409.394



CTA Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	8.290.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver		8.290.000	8.400.000
Anlægsaktiver		8.290.000	8.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.991	1.000
Periodeafgrænsningsposter		3.513	3.421
Tilgodehavender		7.504	4.421
Likvide beholdninger		283	11.677
Omsætningsaktiver		7.787	16.098
Aktiver		8.297.787	8.416.098



Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		762.051	661.470
Egenkapital		842.051	741.470
Gæld til realkreditinstitutter		4.990.486	5.331.176
Selskabsskat		29.216	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	39.248
Anden gæld		934.204	934.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		606.712	600.395
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.560.618	6.905.023
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		340.715	354.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.593	68.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.336	92.052
Gæld til associerede virksomheder		4.198	9.197
Selskabsskat		70.488	31.240
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		218.788	214.581
Kortfristede gældsforpligtelser		895.118	769.605
Gældsforpligtelser		7.455.736	7.674.628
Passiver		8.297.787	8.416.098
Usikkerhed om going concern	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

**Noter**

2021/22

2020/21

1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

00**2. Investeringsejendomme**

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohusleje indtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 611.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål på Sjælland anvendes et afkastniveau på 7,25-7,50 %. For erhvervslejemål på Sjælland anvendes et afkastniveau på 7,50 %.

Alle ejendomme er fuldt udlejet, med undtagelse af et enkelt erhvervslejemål.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budget for det kommende regnskabsår og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal fra ligende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.990.486	340.715	3.683.279
Selskabsskat	29.216	0	0
Anden gæld	934.204	0	934.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	606.712	0	606.712
	<u>6.560.618</u>	<u>340.715</u>	<u>5.224.195</u>

4. Grundlag for fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås tilfredsstillende fremtidige driftsresultater og at selskabet kan opretholdt/udvide de nuværende kreditter og aftaler. Der er indgået aftaler med kreditorer, som skal sikre tilstrækkelig likviditet i selskabet. Desuden vil kapitalejerne understøtte selskabet i nødvendigt omfang.

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til mellem 7,25 og 7,50 % afhængig af beliggenhed, stand, anvendelse mv.. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.



Noter

2021/22

2020/21

6. Eventualaktiver

Der er et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på tkr. 78.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har tidligere været sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Selskabet er udtrådt af sambeskatningen 30. juni 2020.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld og pantebrevsgæld. Det samlede pant udgør nom. tkr. 8.125 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen tkr. 8.290.

9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringer i årsregnskabet:

Der er foretaget dagsværdireguleringer i regnskabsåret vedr. investeringsejendomme.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er tkr. 8.290.

Årets ændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelse er tkr. -110.