



CTA Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33504195

Årsrapport 01-07-2022 - 30-06-2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-01-2024

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 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 05-01-2024

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 01-07-2022 - 30-06-2023 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 revisoreres 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 05-01-2024

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	01-07-2022 - 30-06-2023
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..

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. -264.009, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 7.995.562, og en egenkapital på kr. 578.042.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås tilfredsstillende fremtidige driftsresultater, hvorfor den ene ejendom efter regnskabsåret er frasolgt. Desuden er fortsat drift afhængig af, at selskabet kan opretholde/udvide de nuværende kreditter og aftaler. Der er indgået aftaler med kreditorer, som skal sikre tilstrækkeligt likviditet i selskabet. Desuden vil kapitalejerne understøtte selskabet i nødvendigt omfang.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt den ene ejendom.



CTA Ejendomsinvest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for CTA Ejendomsinvest ApS for 2022/23 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens 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 7,50 %. 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 acontoskatter.



CTA Ejendomsinvest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		330.374	331.553
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-365.000	-110.000
Driftsresultat		-34.626	221.553
Finansielle omkostninger		-226.875	-91.756
Resultat før skat		-261.501	129.797
Skat af årets resultat		-2.508	-29.216
Årets resultat		-264.009	100.581
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-264.009	100.581
Resultatdisponering		-264.009	100.581



CTA Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.925.000	8.290.000
Materielle anlægsaktiver		7.925.000	8.290.000
Anlægsaktiver		7.925.000	8.290.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.872	3.991
Periodeafgrænsningsposter		3.748	3.513
Tilgodehavender		22.620	7.504
Likvide beholdninger		47.942	283
Omsætningsaktiver		70.562	7.787
Aktiver		7.995.562	8.297.787



CTA Ejendomsinvest ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		498.042	762.051
Egenkapital		578.042	842.051
Gæld til realkreditinstitutter		4.765.393	4.990.486
Selskabsskat		2.508	29.216
Anden gæld		984.204	934.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		658.789	606.712
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.410.894	6.560.618
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		259.998	340.715
Modtagne forudbetalinger fra kunder		104.794	82.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.776	178.336
Gæld til kapitalinteresser		33.197	4.198
Selskabsskat		61.464	70.488
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		317.397	218.788
Kortfristede gældsforpligtelser		1.006.626	895.118
Gældsforpligtelser		7.417.520	7.455.736
Passiver		7.995.562	8.297.787
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**

2022/23

2021/22

1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

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. 589.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål på Sjælland anvendes et afkastniveau på 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.

Ejendommens 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	4.765.393	259.998	3.654.477
Selskabsskat	2.508	0	0
Anden gæld	984.204	0	984.204
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	658.789	0	658.789
	6.410.894	259.998	5.297.470

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 7,50 % baseret på beliggenhed, stand, anvendelse mv.. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.



Noter

2022/23

2021/22

6. Eventualaktiver

Der er et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på tkr. 133.

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. 7.925.

9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringer i årsregnskabet:

Der er foretaget dagsværdireguleringer i regnskabsåret vedr. investeringsejendomme.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er tkr. 7.925.

Årets ændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelse er tkr. -365.

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.”

Arne Wermuth

Direktør

Serienummer: 68945476-09d4-4b03-b5e0-2fadde942c01

IP: 185.187.xxx.xxx

2024-01-05 09:26:47 UTC



John Schantz

Registreret revisor

Serienummer: 5d0ca53b-4b66-4695-acea-f0e9dfe054c4

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-01-05 09:32:55 UTC



Arne Wermuth

Dirigent

Serienummer: 68945476-09d4-4b03-b5e0-2fadde942c01

IP: 185.187.xxx.xxx

2024-01-05 09:54:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: OYZK5-DPBWU-SNVLL-32Y0M-DLMPM-WHF5G

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