

## CT Ejendomme Holding ApS

Skibsbakken 25, 5881 Skårup Fyn

CVR-nr. 36 70 58 41

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2021.

---

Christian Samir Alstrup Thuesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for CT Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup Fyn, den 19. marts 2021

### Direktion

Christian Thuesen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i CT Ejendomme Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CT Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Svendborg, den 19. marts 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CT Ejendomme Holding ApS Skibsbakken 25 5881 Skårup Fyn
	CVR-nr.: 36 70 58 41
	Stiftet: 7. april 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Thuesen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Associerede virksomheder</b>	JVT Ejendomme ApS, Svendborg VT Ejendomsholding ApS, Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab. Selskabets eneste aktivitet har i året været at eje anparter i associerede selskaber samt andre kapitalandele.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CT Ejendomme Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

### Investeringsejendomme

*Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.*

*Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.*

*Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".*

*Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.*

*Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".*

### Gældsforpligtelser

*Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.*

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-6.737</b>	<b>-11.438</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	472.858	4.401.248
Andre finansielle indtægter	8.166	2.819
Øvrige finansielle omkostninger	-45.419	-69.562
<b>Resultat før skat</b>	<b>428.868</b>	<b>4.323.067</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>428.868</b>	<b>4.323.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	472.858	4.078.101
Overføres til overført resultat	0	244.966
Disponeret fra overført resultat	-43.990	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>428.868</b>	<b>4.323.067</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	10.344.279	9.871.421
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.340.000	1.340.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.684.279</u>	<u>11.211.421</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.684.279</u></b>	<b><u>11.211.421</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	831.870	825.287
Andre tilgodehavender	50	0
Tilgodehavender i alt	<u>831.920</u>	<u>825.287</u>
Likvide beholdninger	<u>1.146.272</u>	<u>266</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.978.192</u></b>	<b><u>825.553</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.662.471</u></b>	<b><u>12.036.974</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.550.959	4.078.101
6 Overført resultat	3.331.439	3.375.429
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.082.398</u></b>	<b><u>7.653.530</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	11.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.310.534	2.273.921
Selskabsskat	0	286
Anden gæld	3.264.539	2.097.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.580.073</u>	<u>4.383.444</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.580.073</u></b>	<b><u>4.383.444</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.662.471</u></b>	<b><u>12.036.974</u></b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	0	3.391.515
Afgang i årets løb	0	-3.391.515
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	499.921
Afgang tidligere opskrivning	0	-499.921
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	5.793.320	3.799.930
Tilgang i årets løb	0	1.993.390
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.793.320</b>	<b>5.793.320</b>
Opskrivninger primo	4.078.101	-323.147
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	472.858	4.401.248
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.550.959</b>	<b>4.078.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.344.279</b>	<b>9.871.421</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JVT Ejendomme ApS	Svendborg	33,33 %
VT Ejendomsholding ApS	Svendborg	50 %
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	1.340.000	350.000
Tilgang i årets løb	0	990.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.340.000</b>	<b>1.340.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.340.000</b>	<b>1.340.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	4.078.101	176.774
Resultatandel	472.858	4.078.101
Kapitalregulering som følge af fusion med CT 2 Ejendomme Holding ApS	0	-176.774
	<b><u>4.550.959</u></b>	<b><u>4.078.101</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.375.429	2.961.989
Årets overførte overskud eller underskud	-43.990	244.966
Regulering som følge af fusion med CT 2 Ejendomme Holding ApS	0	168.474
	<b><u>3.331.439</u></b>	<b><u>3.375.429</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Thuesen

---

Som Direktør  
RID: 91391646  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 11:16:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Thuesen

---

Som Dirigent  
RID: 91391646  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 11:16:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 12:43:33  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c3ba7635nMt241988553

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).