

CT Ejendomme Holding ApS

Skibsbakken 25, 5881 Skårup Fyn

CVR-nr. 36 70 58 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.

Christian Samir Alstrup Thuesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skårup Fyn, den 17. juni 2024

Direktion

Christian Thuesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i CT Ejendomme Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CT Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Svendborg, den 17. juni 2024

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

Selskabsoplysninger

Selskabet	CT Ejendomme Holding ApS Skibsbakken 25 5881 Skårup Fyn
	CVR-nr.: 36 70 58 41
	Stiftet: 7. april 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Thuesen
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Kapitalinteresser	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 kapitalinteresser samt andre kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -9.701 kr. mod -7.680 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.470.294 kr. mod 3.080.304 kr. sidste år. Det er valgt at styrke kapitalen i selskabets kapitalinteresser, ved yderligere investering i disse på 5,4 mio. kr. i året.

Ledelsen anser ikke årets resultat 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 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 kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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 kapitalinteresser men ikke findes i ejervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme:

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Gældsforpligtelser:

- Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kapitalinteresser 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 ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi 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 kapitalinteresser 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-9.701	-7.680
Indtægter af kapitalinteresser	-1.804.493	3.125.479
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	380.000	0
Andre finansielle indtægter	177.800	24.153
Øvrige finansielle omkostninger	-213.900	-61.648
Resultat før skat	-1.470.294	3.080.304
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.470.294	3.080.304
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.804.493	3.125.479
Overføres til overført resultat	334.199	0
Disponeret fra overført resultat	0	-45.175
Disponeret i alt	-1.470.294	3.080.304

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalinteresser	17.985.523	14.390.016
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.090.000	1.340.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.075.523</u>	<u>15.730.016</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.075.523</u>	<u>15.730.016</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.148.711	2.441.521
Andre tilgodehavender	50	50
Tilgodehavender i alt	<u>4.148.761</u>	<u>2.441.571</u>
Likvide beholdninger	<u>22.752</u>	<u>32.432</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.171.513</u>	<u>2.474.003</u>
Aktiver i alt	<u>23.247.036</u>	<u>18.204.019</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.792.203	8.596.696
Overført resultat		3.564.307	3.230.108
Egenkapital i alt		<u>10.556.510</u>	<u>12.026.804</u>
Gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.028.644	2.357.190
Anden gæld		9.654.382	3.812.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.690.526</u>	<u>6.177.215</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.690.526</u>	<u>6.177.215</u>
Passiver i alt		<u>23.247.036</u>	<u>18.204.019</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
4 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	5.471.217	3.275.283	8.946.500
Resultatandel	0	3.125.479	-45.175	3.080.304
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	8.596.696	3.230.108	12.026.804
Resultatandel	0	-1.804.493	334.199	-1.470.294
	200.000	6.792.203	3.564.307	10.556.510

Noter

	2023	2022
1. Kapitalinteresser		
Kostpris primo	5.793.320	5.793.320
Tilgang i årets løb	5.400.000	0
Kostpris ultimo	11.193.320	5.793.320
Opskrivninger primo	8.596.696	5.471.217
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.804.493	3.125.479
Opskrivninger ultimo	6.792.203	8.596.696
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.985.523	14.390.016
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
JVT Ejendomme ApS	Svendborg	33,33 %
VT Ejendomsholding ApS	Svendborg	50 %
2. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.340.000	1.340.000
Kostpris ultimo	1.340.000	1.340.000
Årets nedskrivninger	-250.000	0
Nedskrivninger ultimo	-250.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.090.000	1.340.000
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for kapitalinteressers engagement med pengeinstitut 0 t.kr. er der pant i ejerandele i kapitalinteresser, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.159 t.kr.		
Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor kapitalinteressers mellemværende med pengeinstitut, pr. 31/12 2023, der netto udviser en gæld på 9.528 t.kr.		
4. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Samir Alstrup Thuesen

Direktør

ID: b37a8303-b7dd-4e44-a99d-912c63d78b3c

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 15:02:08

Underskrevet med MitID



Christian Thuesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Samir Alstrup Thuesen

Dirigent

ID: b37a8303-b7dd-4e44-a99d-912c63d78b3c

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 15:02:08

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2024 kl.: 15:05:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0c4e9csWNPS251883959

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.