

CT Ejendomme Holding ApS

Skibsbakken 25, 5881 Skårup Fyn

CVR-nr. 36 70 58 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2020.

Christian Samir Alstrup Thuesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 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. februar 2020

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 2019 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 revisorerets 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. februar 2020

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor
mne7911

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
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Associerede virksomheder	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

Selskabet har med virkning fra 1/1 2019 gennemført en lodret fusion med det 100% ejede datterselskab CT 2 Ejendomme Holding ApS. Fusionen er anmeldt, men endnu ikke endeligt registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Fusionen har medført en nettoregulering på egenkapitalen på kr. -8 t.kr.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 datter- og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-11.438	-7.281
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	499.921
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.401.248	-323.146
Andre finansielle indtægter	2.819	42.063
1 Øvrige finansielle omkostninger	-69.562	-32.790
Resultat før skat	4.323.067	178.767
2 Skat af årets resultat	0	-500
Årets resultat	4.323.067	178.267
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.078.101	-2.814.740
Overføres til overført resultat	244.966	2.993.007
Disponeret i alt	4.323.067	178.267

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	3.891.436
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	9.871.421	3.476.783
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.340.000	350.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.211.421</u>	<u>7.718.219</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.211.421</u>	<u>7.718.219</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	825.287	47.134
Udskudte skatteaktiver	0	8.300
Tilgodehavender i alt	<u>825.287</u>	<u>55.434</u>
Likvide beholdninger	<u>266</u>	<u>199.591</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>825.553</u>	<u>255.025</u>
Aktiver i alt	<u>12.036.974</u>	<u>7.973.244</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.078.101	176.774
8 Overført resultat	3.375.429	2.961.989
Egenkapital i alt	7.653.530	3.338.763
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.906.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.273.921	1.995.073
Selskabsskat	286	0
Anden gæld	2.097.987	728.076
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.383.444	4.634.481
Gældsforpligtelser i alt	4.383.444	4.634.481
Passiver i alt	12.036.974	7.973.244
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	6.332
Andre finansielle omkostninger	<u>69.562</u>	<u>26.458</u>
	<u>69.562</u>	<u>32.790</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>500</u>
	<u>0</u>	<u>500</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	3.391.515	0
Tilgang i årets løb	0	3.391.515
Afgang i årets løb	<u>-3.391.515</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>3.391.515</u>
Opskrivninger primo	499.921	0
Afgang tidligere opskrivning	-499.921	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	502.921
Korrektion	<u>0</u>	<u>-3.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>499.921</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>3.891.436</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	3.799.930	400.001
Tilgang i årets løb	1.993.390	3.824.930
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-425.001</u>
Kostpris ultimo	<u>5.793.320</u>	<u>3.799.930</u>
Opskrivninger primo	-323.147	2.991.514
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.401.248	-323.147
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.991.515
Korrektion	<u>0</u>	<u>1</u>
Opskrivninger ultimo	<u>4.078.101</u>	<u>-323.147</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.871.421</u>	<u>3.476.783</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
JVT Ejendomme ApS	Svendborg	33,33 %
VT Ejendomsholding ApS	Svendborg	50 %
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	350.000	350.000
Tilgang i årets løb	<u>990.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.340.000</u>	<u>350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.340.000</u>	<u>350.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	176.774	2.991.514
Resultatandel	4.078.101	-2.814.740
Kapitalregulering som følge af fusion med CT 2 Ejendomme Holding ApS	-176.774	0
	<u>4.078.101</u>	<u>176.774</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.961.989	-31.018
Årets overførte overskud eller underskud	244.966	2.993.007
Regulering som følge af fusion med CT 2 Ejendomme Holding ApS	168.474	0
	<u>3.375.429</u>	<u>2.961.989</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
10. 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 Samir Alstrup Thuesen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-016433155314

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2020 kl.: 20:37:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Samir Alstrup Thuesen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-016433155314

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2020 kl.: 20:37:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor

RID: 1167829367562

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2020 kl.: 06:20:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5ab40d2fYgUk53211521

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.