

CT Ejendomsudvikling ApS

**c/o Claus Wolder Kjær Thomsen
Utkesvej 19
3400 Hillerød**

CVR-nr. 38 38 72 35

Årsrapport for 2017

(1. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5. marts 2018**

Dirigent: Claus Wolder Kjær Thomsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet CT Ejendomsudvikling ApS
c/o Claus Wolder Kjær Thomsen
Utkesvej 19
3400 Hillerød

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2017

Direktion Claus Wolder Kjær Thomsen

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for CT Ejendomsudvikling

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Hillerød, den 5. marts 2018

Direktion:

Claus Wolder Kjær Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CT Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CT Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Hørsholm, den 5. marts 2018

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor, MNE-nr.: 5761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets indtjening reflekterer det valgte aktivitetsniveau, og er som forventet. Det kommende år forventes højere indtjening.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for CT Ejendomsudvikling ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

I det dette er selskabets første regnskabsår er sammenligningstal ikke anført. Anvendt regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, garantiprovisioner, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt amortiserede låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid på 100 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

Note	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	377.472
1 Personaleomkostninger.....	0
2 Afskrivninger.....	<u>100.000</u>
Resultat før finansielle poster	277.472
Finansielle indtægter.....	91.722
Finansielle omkostninger.....	<u>237.034</u>
Resultat før skat	132.160
3 Skat af årets resultat.....	<u>36.933</u>
Årets resultat	<u>95.227</u>
Resultatdisponering:	
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0
Overført resultat.....	<u>95.227</u>
Disponeret i alt	<u>95.227</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	31.12.2017
2 Grunde og bygninger.....	13.547.070
Materielle anlægsaktiver i alt	13.547.070
Anlægsaktiver i alt	13.547.070
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	0
Andre tilgodehavender.....	1.679.435
Periodeafgrænsningsposter.....	23.185
Tilgodehavender i alt	1.702.620
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0
Likvide beholdninger	54.886
Omsætningsaktiver i alt	1.757.506
Aktiver i alt.....	15.304.576

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	31.12.2017
4 Virksomhedskapital.....	50.000
Reserve for opskrivninger.....	0
Overført resultat.....	4.445.399
Egenkapital i alt	4.495.399
Udskudt skat.....	815.240
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	815.240
Prioritetsgæld	8.812.031
Kortfristet del af langfristet gæld.....	320.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.492.031
Kortfristet del af langfristet gæld.....	320.000
Selskabsskat.....	48.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	49.738
Anden gæld.....	1.084.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.501.906
Gældsforpligtelser i alt	9.993.937
Passiver i alt.....	15.304.576

1 Personaleomkostninger

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserver for opskrivnings- henlæggelser</u>	<u>I alt</u>
2017				
Egenkapital primo.....	50.000	0	0	50.000
Overført fra overkurs ved emission.....		4.350.172	0	4.350.172
Årets resultat.....		95.227		95.227
Udbytte.....				0
Egenkapital ultimo.....	<u>50.000</u>	<u>4.445.399</u>	<u>0</u>	<u>4.495.399</u>

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	2017
2 Grunde og bygninger	
Kostpris primo.....	0
Årets tilgang.....	13.647.070
Kostpris pr. 31.12.2017.....	13.647.070
Akkumulerede afskrivninger primo.....	0
Årets afskrivninger.....	100.000
Akkumulerede afskrivninger ultimo.....	100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....	13.547.070

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat.....	48.114
Regulering tidligere år.....	0
Forskydning i udskudt skat.....	-11.181

Skat af årets resultat.....	36.933
------------------------------------	---------------

Skyldig selskabsskat primo.....	
Aktuel skat.....	48.114
Betalt skat i året.....	0

Skyldig selskabsskat ultimo.....	48.114
---	---------------

Der er betalt selskabsskat i årets løb med kr. 0.

Noter

	<u>2017</u>
4 Virksomhedskapital	
Anpartskapital.....	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser	
Nominel restgæld.....	8.812.031
Kortfristet gæld.....	<u>320.000</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....	<u>8.492.031</u>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 6.800 efter mere end fem år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på tkr. 8.812 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på tkr. 13.647. Ejerpantebrev tkr. 121 i selskabets ejendomme ligger til sikkerhed for ejerforeninger.

Der er ingen eventualforpligtelser