

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **CT Ejendomsudvikling ApS**

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

---

**CVR-nr. 38 38 72 35**

---

**Årsrapport for 2018**

---

**(2. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 1. februar 2019**

---

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 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2018 - 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 2018

---

**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 2018 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 1. februar 2019

**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 2018 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 1. februar 2019

### **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, men er ikke som forventet. Det kommende år forventes en positiv drift.

## 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 2018 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 posteringer 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 salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ledelsen har valgt i året 2018 at opskrive ejendommene, for at få et mere retvisende billede af regnskabet. Værdiforøgelsen må antages at være af varig karakter. Opskrivningen påvirker egenkapitalen efter skat med tkr. 297.

### 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 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	-757.823	377.472
1 Personaleomkostninger.....	0	0
2 Afskrivninger.....	75.000	100.000
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	-832.823	277.472
Finansielle indtægter.....	79.458	91.722
Finansielle omkostninger.....	201.937	237.034
<b>Resultat før skat.....</b>	-955.302	132.160
3 Skat af årets resultat.....	-214.511	36.933
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-740.791</b>	<b>95.227</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	-740.791	95.227
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-740.791</b>	<b>95.227</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
2 Grunde og bygninger.....	7.115.981	13.547.070
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.115.981</b>	<b>13.547.070</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.115.981</b>	<b>13.547.070</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	0	0
Andre tilgodehavender.....	1.844.113	1.913.564
Periodeafgrænsningsposter.....	23.344	23.185
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>1.867.457</b>	<b>1.936.749</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.811.442</b>	<b>54.886</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>4.678.899</b>	<b>1.991.635</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>11.794.880</b>	<b>15.538.705</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
4 Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.704.608	4.445.399
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4.051.211</b>	<b>4.495.399</b>
Udskudt skat.....	489.706	815.240
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>489.706</b>	<b>815.240</b>
Prioritetsgæld .....	5.911.190	8.812.031
Kortfristet del af langfristet gæld.....	220.000	320.000
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.691.190</b>	<b>8.492.031</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	220.000	320.000
Selskabsskat.....	195.875	48.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	93.056	49.738
Anden gæld.....	1.053.842	1.318.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.562.773</b>	<b>1.736.035</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7.253.963</b>	<b>10.228.066</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>11.794.880</b>	<b>15.538.705</b>

1 Personaleomkostninger

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Reserver for opskrivnings- henlæggelser	I alt
2017				
Egenkapital primo.....	50.000			50.000
Overført fra overkurs ved emission.....		4.350.172		4.350.172
Årets resultat.....		95.227		95.227
Udbytte.....		0		0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>4.445.399</b>	<b>0</b>	<b>4.495.399</b>
2018				
Egenkapital primo.....	50.000	4.445.399	0	4.495.399
Overført fra overkurs ved emission.....		0	0	0
Årets resultat.....		-740.791		-740.791
Udbytte.....		0		0
Årets opskrivning.....			380.260	380.260
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-83.657	-83.657
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.704.608</b>	<b>296.603</b>	<b>4.051.211</b>

## Noter

### 1 Personalemkostninger

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

	2018	2017
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	13.647.070	0
Årets tilgang.....	604.778	13.647.070
Årets afgang.....	-7.341.127	0
<b>Kostpris pr. 31.12.2018.....</b>	<b>6.910.721</b>	<b>13.647.070</b>
Akkumulerede opskrivninger primo...	0	0
Årets opskrivninger.....	380.260	0
Opskrivning vedr. afgang.....	0	0
Akkumulerede opskrivninger ultimo...	380.260	0
Akkumulerede afskrivninger primo.....	100.000	0
Årets afskrivninger.....	75.000	100.000
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo.....</b>	<b>175.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....</b>	<b>7.115.981</b>	<b>13.547.070</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	194.680	48.114
Regulering tidligere år.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-409.191	-11.181
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>-214.511</b>	<b>36.933</b>

Der er betalt selskabsskat i årets løb med tkr. 48.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Anpartskapital.....	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld.....	5.911.190	8.812.031
Kortfristet gæld.....	220.000	320.000
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2018.....</b>	<b>5.691.190</b>	<b>8.492.031</b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 4.600 efter mere end fem år.

## 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på tkr. 5.911 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på tkr. 7.116. Ejerpantebrev tkr. 121 i selskabets ejendomme ligger til sikkerhed for ejerforeninger.

Der er ingen eventualforpligtelser

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.

## Claus Wolder Kjær Thomsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-353162386216  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2019 kl.: 13:24:47  
Underskrevet med NemID

## Claus Wolder Kjær Thomsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-353162386216  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2019 kl.: 13:24:47  
Underskrevet med NemID

## Claus Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-880938449356  
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2019 kl.: 13:26:39  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 17f9608dJpnQ17803425