

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

CT Ejendomsudvikling ApS

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

CVR-nr. 38 38 72 35

Årsrapport for 2019

(3. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14. februar 2020**

Claus Wolder Kjær Thomsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2019

Direktion Claus Wolder Kjær Thomsen

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

Pengeinstitut Andelskassen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 for CT Ejendomsudvikling ApS.

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 14. februar 2020

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 2019 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 14. februar 2020

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 og ikke tilfredsstillende. 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationseværdi.

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 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste.....	-715.548	-757.823
1 Personaleomkostninger.....	94.216	0
2 Afskrivninger.....	24.270	75.000
Resultat før finansielle poster.....	-834.034	-832.823
Finansielle indtægter.....	4.000	79.458
Finansielle omkostninger.....	194.363	201.937
Resultat før skat.....	-1.024.397	-955.302
3 Skat af årets resultat.....	-218.144	-214.511
Årets resultat.....	-806.253	-740.791
Resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	-806.253	-740.791
Disponeret i alt.....	-806.253	-740.791

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
2 Grunde og bygninger.....	2.407.905	7.115.981
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.407.905</u>	<u>7.115.981</u>
Gældsbrev.....	305.560	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>305.560</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.713.465</u>	<u>7.115.981</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	0	0
Andre tilgodehavender.....	1.184.701	1.844.113
Periodeafgrænsningsposter.....	2.344	23.344
Tilgodehavender i alt	<u>1.187.045</u>	<u>1.867.457</u>
Likvide beholdninger	<u>67.483</u>	<u>2.811.442</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.254.528</u>	<u>4.678.899</u>
Aktiver i alt.....	<u>3.967.993</u>	<u>11.794.880</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
4 Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....	0	296.603
Overført resultat.....	2.674.177	3.704.608
Egenkapital i alt	2.724.177	4.051.211
Udskudt skat.....	195.938	489.706
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	195.938	489.706
Prioritetsgæld	753.679	5.911.190
Kortfristet del af langfristet gæld.....	30.000	220.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	723.679	5.691.190
Kortfristet del af langfristet gæld.....	30.000	220.000
Kreditinstitutter.....	0	0
Selskabsskat.....	55.186	195.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	60.562	93.056
Anden gæld.....	178.451	1.053.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	324.199	1.562.773
Gældsforpligtelser i alt	1.047.878	7.253.963
Passiver i alt.....	3.967.993	11.794.880
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Reserver for opskrivnings- henlæggelser	I alt
2018				
Egenkapital primo.....	50.000	4.445.399	0	4.495.399
Årets resultat.....		-740.791		-740.791
Årets opskrivning.....			380.260	380.260
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-83.657	-83.657
Udbytte.....		0		0
Egenkapital ultimo.....	50.000	3.704.608	296.603	4.051.211
2019				
Egenkapital primo.....	50.000	3.704.608	296.603	4.051.211
Årets resultat.....		-806.253		-806.253
Udbytte.....		0		0
Tilbageførsel opskrivning.....		-520.781		
Opløsning af tidligere års opskrivning.....		380.260	-380.260	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-83.657	83.657	0
Egenkapital ultimo.....	50.000	2.674.177	0	3.244.958

Noter

	2019	2018
	<u> </u>	<u> </u>
1 Personalemkostninger		
Løn og gager.....	93.404	0
Andre omkostninger til social sikring.....	812	0
	<u> </u>	<u> </u>
Personalemkostninger i alt.....	94.216	0
	<u> </u>	<u> </u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	0
	<u> </u>	<u> </u>
2 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	6.910.721	13.647.070
Årets tilgang.....	77.903	604.778
Årets afgang.....	-4.507.909	-7.341.127
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris pr. 31.12.2019.....	2.480.715	6.910.721
	<u> </u>	<u> </u>
Akkumulerede opskrivninger primo.....	380.260	0
Årets opskrivninger.....	0	380.260
Opskrivning vedr. afgang.....	-380.260	0
	<u> </u>	<u> </u>
Akkumulerede opskrivninger ultimo.....	0	380.260
	<u> </u>	<u> </u>
Akkumulerede afskrivninger primo.....	175.000	100.000
Afskrivninger vedr. afgang.....	-126.460	0
Årets afskrivninger.....	24.270	75.000
	<u> </u>	<u> </u>
Akkumulerede afskrivninger ultimo.....	72.810	175.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....	2.407.905	7.115.981
	<u> </u>	<u> </u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	75.624	194.680
Regulering tidligere år.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-293.768	-409.191
	<u> </u>	<u> </u>
Skat af årets resultat.....	-218.144	-214.511
	<u> </u>	<u> </u>
Der er betalt selskabsskat i årets løb med t.dkk X48.		
4 Virksomhedskapital		
Anpartskapital.....	50.000	50.000
	<u> </u>	<u> </u>

Virksomhedskapitalen består af anparter a dkk 1.000 eller multipla heraf.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld.....	753.679	5.911.190
Kortfristet gæld.....	<u>220.000</u>	<u>220.000</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2019.....	<u>533.679</u>	<u>5.691.190</u>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 600 efter mere end fem år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld med restgæld på t.dkk 754 er sikret ved pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.dkk 1.291. Ejerpantebrev t.dkk 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 Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-353162386216
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2020 kl.: 09:43:02
Underskrevet med NemID

Claus Wolder Kjær Thomsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-353162386216
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2020 kl.: 09:43:02
Underskrevet med NemID

Claus Jensen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-880938449356
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2020 kl.: 09:54:13
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d48bcd29WzXP49727937

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.