



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

CT EJENDOMSUDVIKLING APS

C/O CLAUD THOMSEN, LØNGANGSGADE 21B, 3400 HILLERØD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. februar 2024

Dirigent: Claus Thomsen

CVR-NR. 38 38 72 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter..... | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | CT Ejendomsudvikling ApS c/o Claus Thomsen, Løngangsgade 21B 3400 Hillerød |
| | CVR-nr.: 38 38 72 35 |
| | Stiftet: 31. januar 2017 |
| | Kommune: Hillerød |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Claus Wolder Kjær Thomsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for CT Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 6. februar 2024

Direktion:

Claus Wolder Kjær Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i CT Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CT Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 6. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOTAB..... | | -2.500 | -7.500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -2.500 | -7.500 |
| Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser..... | | 503.604 | 327.412 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 3.972 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | 0 | -97 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 505.076 | 319.815 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 505.076 | 319.815 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 503.604 | 327.412 |
| Overført resultat..... | | 1.472 | -7.597 |
| I ALT..... | | 505.076 | 319.815 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i kapitalinteresser | | 3.456.850 | 2.953.246 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 2 | 3.456.850 | 2.953.246 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.456.850 | 2.953.246 |
| Tilgodehavende hos kapitalinteresser..... | | 14.837 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 136.314 | 132.344 |
| Tilgodehavender..... | | 151.151 | 132.344 |
| Likvide beholdninger..... | | 1 | 17.337 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 151.152 | 149.681 |
| AKTIVER..... | | 3.608.002 | 3.102.927 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 1.096.303 | 592.699 |
| Overført overskud..... | | 2.460.699 | 2.459.228 |
| EGENKAPITAL..... | | 3.607.002 | 3.101.927 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 1.000 | 1.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.000 | 1.000 |
| GÆLDSFORPLIGTELSESR..... | | 1.000 | 1.000 |
| PASSIVER..... | | 3.608.002 | 3.102.927 |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 50.000 | 592.699 | 2.459.227 | 3.101.926 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 503.604 | 1.472 | 505.076 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 50.000 | 1.096.303 | 2.460.699 | 3.607.002 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|-------------|--------------------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 | |
| | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Kapitalandele i kapitalinteresser | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 2.360.547 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 2.360.547 | |
| | | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023..... | | 592.699 | |
| Årets værdireguleringer | | 503.604 | |
| Værdireguleringer 31. december 2023..... | | 1.096.303 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 3.456.850 | |
| | | | |
| Eventualposter mv. | | | 3 |
| Eventualaktiver | | | |
| Der er uudnyttede skattemæssige underskud til fremførsel med en skattemæssig værdi på 9 t.kr. | | | |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | | | |
| Ingen. | | | |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 4 |
| Ingen. | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CT Ejendomsudvikling ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.