

TTIT Ejendomme A/S

Astrupvej 11, 4450 Jyderup

CVR-nr. 19 43 39 86

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2019

Dirigent:



Henrik Schrøder





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TTIT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Jyderup, den 15. januar 2019
Direktion:



Henrik Schrøder

Bestyrelse:

Erik Gregers Hansen
formand



Henrik Schrøder

Anne Kirstine Schrøder
Hart-Hansen



Lisbeth Schrøder

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TTIT Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TTIT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Den uafhængige revisors erklæringer

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering***Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsrapport***

Selskabet har ikke overholdt fristen for indsendelse af årsrapport for 2017/18. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Odense, den 15. januar 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koch-Pedersen
statsaut. revisor
mne19682

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	TTIT Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Astrupvej 11, 4450 Jyderup
CVR-nr.	19 43 39 86
Stiftet	1. august 1996
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Telefon	
Bestyrelse	Erik Gregers Hansen, formand Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen Lisbeth Schrøder Henrik Schrøder
Direktion	Henrik Schrøder
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendommen Emdrupvej 72, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 22.878.280 kr. mod et overskud på 7.839.644 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 148.242.085 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	Bruttofortjeneste	11.642.551	11.273.919
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.000.000	0
	Resultat før finansielle poster	<u>26.642.551</u>	<u>11.273.919</u>
	Finansielle indtægter	622.774	978.926
	Finansielle omkostninger	-2.164.965	-2.202.034
	Resultat før skat	<u>25.100.360</u>	<u>10.050.811</u>
	Skat af årets resultat	-2.222.080	-2.211.167
	Årets resultat	<u><u>22.878.280</u></u>	<u><u>7.839.644</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>22.878.280</u>	<u>7.839.644</u>
		<u><u>22.878.280</u></u>	<u><u>7.839.644</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>165.000.000</u>	<u>150.000.000</u>
		<u>165.000.000</u>	<u>150.000.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>18.994.787</u>
		<u>0</u>	<u>18.994.787</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>165.000.000</u>	<u>168.994.787</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	42.892
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>32.023.555</u>	<u>31.800.358</u>
		<u>32.023.555</u>	<u>31.843.250</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.338.215</u>	<u>2.797.232</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.361.770</u>	<u>34.640.482</u>
	AKTIVER I ALT	<u>225.361.770</u>	<u>203.635.269</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
3	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>147.742.085</u>	<u>124.863.805</u>
	Egenkapital i alt	<u>148.242.085</u>	<u>125.363.805</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>24.885.165</u>	<u>24.112.018</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>24.885.165</u>	<u>24.112.018</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>43.503.970</u>	<u>45.552.414</u>
		<u>43.503.970</u>	<u>45.552.414</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.048.445	1.975.316
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.699	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.594	45.096
	Anden gæld	<u>6.650.812</u>	<u>6.586.620</u>
		<u>8.730.550</u>	<u>8.607.032</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>52.234.520</u>	<u>54.159.446</u>
	PASSIVER I ALT	<u>225.361.770</u>	<u>203.635.269</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	117.024.161	117.524.161
Overført via resultatdisponering	0	7.839.644	7.839.644
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	124.863.805	125.363.805
Overført via resultatdisponering	0	22.878.280	22.878.280
Egenkapital 30. juni 2018	500.000	147.742.085	148.242.085

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TTIT Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der refunderes af lejere, øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsjendomme samt administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Balancen****Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

2 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Udlejningsprocent	100,0	100,0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,0	5,1
Afkastkrav i %	7,0	7,5

3 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 32.823 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden TTIT A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 45.552 t.kr. er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 165.000 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for bankforbindelser på 0 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev med sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er udstedt ejerpantebrev, udgør 165.000 t.kr.