

# TTIT Ejendomme A/S

Astrupvej 11, 4450 Jyderup

CVR-nr. 19 43 39 86

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2019

Dirigent:

.....  
Henrik Schrøder





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TTIT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 6. december 2019  
Direktion:

.....  
Henrik Schrøder

Bestyrelse:

.....  
Erik Gregers Hansen  
formand

.....  
Anne Kirstine Schrøder  
Hart-Hansen

.....  
Lisbeth Schrøder

.....  
Henrik Schrøder

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i TTIT Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TTIT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 erklæring

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.

Odense, den 6. december 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
Hjemstedskommune	Kalundborg
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
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 2018/19 udviser et overskud på 4.318.368 kr. mod et overskud på 22.878.280 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 152.560.452 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	11.785.385	11.642.551
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	15.000.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	11.785.385	26.642.551
	Finansielle indtægter	179.643	622.774
	Finansielle omkostninger	-2.197.890	-2.164.965
	<b>Resultat før skat</b>	9.767.138	25.100.360
	Skat af årets resultat	-5.448.770	-2.222.080
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.318.368</b>	<b>22.878.280</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.318.368	22.878.280
		<b>4.318.368</b>	<b>22.878.280</b>



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>
		<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.295	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.000.555	32.023.555
	Andre tilgodehavender	<u>2.843</u>	<u>0</u>
		<u>46.140.693</u>	<u>32.023.555</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>22.181.346</u>	<u>28.338.215</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>68.322.039</u>	<u>60.361.770</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>233.322.039</u></u>	<u><u>225.361.770</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
3	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	152.060.452	147.742.084
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>152.560.452</b>	<b>148.242.084</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	28.933.166	24.885.165
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.933.166</b>	<b>24.885.165</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	42.835.332	43.503.970
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.400.769	0
		<b>44.236.101</b>	<b>43.503.970</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	864.788	2.048.445
	Gæld til banker	101	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.595
	Anden gæld	6.727.431	6.650.812
		<b>7.592.320</b>	<b>8.730.551</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.828.421</b>	<b>52.234.521</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>233.322.039</b>	<b>225.361.770</b>

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

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	124.863.804	125.363.804
Overført via resultatdisponering	0	22.878.280	22.878.280
<b>Egenkapital 1. juli 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>147.742.084</b>	<b>148.242.084</b>
Overført via resultatdisponering	0	4.318.368	4.318.368
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>152.060.452</b>	<b>152.560.452</b>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TTIT Ejendomme A/S for 2018/19 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.).

### 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 investeringsejendomme 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 administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

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

##### 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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### 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.	2018/19	2017/18
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5	5
Afkastkrav i %	7	7

#### 3 Aktiekapital

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

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 31.148 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 administrationselskab 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 43.700 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Schrøder

### Direktion

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-650847059545

IP: 83.73.xxx.xxx

2019-12-06 16:08:27Z

NEM ID 

## Lisbeth Schrøder

### Bestyrelse

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-921381380975

IP: 2.128.xxx.xxx

2019-12-06 16:12:53Z

NEM ID 

## Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-723418032277

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-12-06 16:12:59Z

NEM ID 

## Henrik Schrøder

### Dirigent

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-650847059545

IP: 83.73.xxx.xxx

2019-12-06 16:15:24Z

NEM ID 

## Henrik Schrøder

### Bestyrelse

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-650847059545

IP: 83.73.xxx.xxx

2019-12-06 16:15:24Z

NEM ID 

## Erik Gregers Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: TTiIT A/S m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-132394593270

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-12-06 16:21:53Z

NEM ID 

## Lars Koch-Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267705115726

IP: 80.155.xxx.xxx

2019-12-06 17:26:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7F4UC-XIWEG-55ZOX-UP8EA-6AW3G-LNHJH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>