

---

# ***TTiT Ejendomme A/S***

Astrupvej 11, 4450 Jyderup

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 19 43 39 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /12 2016

Henrik Schrøder  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TTiT Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 7. december 2016

## Direktion

Henrik Schrøder

## Bestyrelse

Formand Erik G. Hansen

Janus Skak Olufsen

Henrik Schrøder

Lisbeth Schrøder

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TTiT Ejendomme A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TTiT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 7. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor

Hans Jørgen Andersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

TTiT Ejendomme A/S  
Astrupvej 11  
4450 Jyderup

CVR-nr.: 19 43 39 86  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Kalundborg

**Bestyrelse**

Erik G. Hansen  
Janus Skak Olufsen  
Henrik Schrøder  
Lisbeth Schrøder

**Direktion**

Henrik Schrøder

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for TTiT Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 7.442.576, heraf værdireguleringer på DKK 516.208, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 117.524.161.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.823.460</b>	<b>11.430.647</b>
Andre driftsomkostninger		0	-100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.823.460</b>	<b>11.330.647</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1	516.208	1.172.035
Finansielle indtægter		505.564	221.644
Finansielle omkostninger		-2.303.468	-2.393.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.541.764</b>	<b>10.330.588</b>
Skat af årets resultat	2	-2.099.188	-2.365.447
<b>Årets resultat</b>		<b>7.442.576</b>	<b>7.965.141</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.442.576	7.965.141
		<b>7.442.576</b>	<b>7.965.141</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		150.000.000	150.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.438.141	19.029.604
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>19.438.141</b>	<b>19.029.604</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>169.438.141</b>	<b>169.029.604</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.278	5.278
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.942.964	16.806.874
Andre tilgodehavender		0	2.175
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.948.242</b>	<b>16.814.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.506.031</b>	<b>5.290.926</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.454.273</b>	<b>22.105.253</b>
<b>Aktiver</b>		<b>196.892.414</b>	<b>191.134.857</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		117.024.161	109.581.585
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>117.524.161</b>	<b>110.081.585</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	23.402.571	23.094.293
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.402.571</b>	<b>23.094.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.903.525	49.949.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>47.903.525</b>	<b>49.949.323</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.529.590	1.462.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.775	0
Anden gæld		6.518.792	6.546.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.062.157</b>	<b>8.009.656</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.965.682</b>	<b>57.958.979</b>
<b>Passiver</b>		<b>196.892.414</b>	<b>191.134.857</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	516.208	1.172.035
	<b><u>516.208</u></b>	<b><u>1.172.035</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.790.910	1.452.794
Årets udskudte skat	308.278	912.653
	<b><u>2.099.188</u></b>	<b><u>2.365.447</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		<u>85.266.873</u>
Kostpris 30. juni		<u>85.266.873</u>
Værdireguleringer 1. juli		<u>64.733.127</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>64.733.127</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>150.000.000</u></b>

Den benyttede afkastprocent ved værdiberegning af ejendommen udgør 6,5%.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	<u>16.919.748</u>
Kostpris 30. juni	<u>16.919.748</u>
Værdireguleringer 1. juli	2.109.856
Årets værdireguleringer	<u>408.537</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.518.393</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>19.438.141</u></b>

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	109.581.585	110.081.585
Årets resultat	0	<u>7.442.576</u>	<u>7.442.576</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>117.024.161</u></b>	<b><u>117.524.161</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	24.716.072	24.577.977
Finansielle anlægsaktiver	99.676	43.321
Gæld til realkreditinstitutter	-1.413.177	-1.527.005
	<b>23.402.571</b>	<b>23.094.293</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	33.871.590	36.292.187
Mellem 1 og 5 år	14.031.935	13.657.136
Langfristet del	47.903.525	49.949.323
Inden for 1 år	1.529.590	1.462.715
	<b>49.433.115</b>	<b>51.412.038</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	150.000.000	150.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for TTiT A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatingen.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

TTiT A/S, Islands Brygge 34C 3. tv., 2300 København S

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TTiT Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

## Andre eksterne omkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets øvrige datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for



## **Regnskabspraksis**

udsving, der karakteriseres for at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.