

TTIT Ejendomme A/S

Astrupvej 11, 4450 Jyderup

CVR-nr. 19 43 39 86

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021

Dirigent:

.....
Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	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 2020 - 30. juni 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 30. november 2021
Direktion:

.....
Anne Kirstine Schrøder
Hart-Hansen

Bestyrelse:

.....
Henrik Schrøder
formand

.....
Anne Kirstine Schrøder
Hart-Hansen

.....
Lisbeth Schrøder

.....
Hans Christian Eberhard
Groth Teisen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i TTIT Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TTIT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 30. november 2021
EY 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 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Henrik Schrøder, formand Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen Lisbeth Schrøder Hans Christian Eberhard Groth Teisen
Direktion	Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen
Revision	EY 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 2020/21 udviser et overskud på 16.468.918 kr. mod et overskud på 10.007.619 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 138.036.988 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets drift har ikke været påvirket af COVID-19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	11.768.035	11.844.654
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.693	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	11.766.342	11.844.654
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.000.000	-3.000.000
	Resultat før finansielle poster	21.766.342	8.844.654
	Finansielle indtægter	0	5.409.941
	Finansielle omkostninger	-652.345	-1.424.315
	Resultat før skat	21.113.997	12.830.280
2	Skat af årets resultat	-4.645.079	-2.822.661
	Årets resultat	16.468.918	10.007.619
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	31.000.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	10.000.000	0
	Overført resultat	6.468.918	-20.992.381
		16.468.918	10.007.619

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	172.000.000	162.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	66.017	0
		<u>172.066.017</u>	<u>162.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>172.066.017</u>	<u>162.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.990	100.021
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.153.914	52.847.729
		<u>38.186.904</u>	<u>52.947.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.144.135</u>	<u>24.907.626</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>55.331.039</u>	<u>77.855.376</u>
	AKTIVER I ALT	<u>227.397.056</u>	<u>239.855.376</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	137.536.988	131.068.070
	Foreslået udbytte	0	31.000.000
	Egenkapital i alt	138.036.988	162.568.070
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	33.100.324	30.188.792
	Hensatte forpligtelser i alt	33.100.324	30.188.792
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.059.415	34.813.892
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.733.547	1.567.035
		34.792.962	36.380.927
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.754.477	1.740.601
	Gæld til banker	0	216
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.112	27.970
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.400.769	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.567.035	1.400.769
	Anden gæld	6.737.389	7.548.031
		21.466.782	10.717.587
	Gældsforpligtelser i alt	56.259.744	47.098.514
	PASSIVER I ALT	227.397.056	239.855.376

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	152.060.451	0	152.560.451
Overført via resultatdisponering	0	-20.992.381	31.000.000	10.007.619
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	131.068.070	31.000.000	162.568.070
Overført via resultatdisponering	0	16.468.918	0	16.468.918
Udloddet udbytte	0	0	-31.000.000	-31.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	137.536.988	0	138.036.988

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TTIT Ejendomme A/S for 2020/21 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 til øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt administrationsomkostninger mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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 søstervirksomheder 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 administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	2020/21	2019/20	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.733.547	1.567.035	
Årets regulering af udskudt skat	2.911.532	1.255.626	
	<u>4.645.079</u>	<u>2.822.661</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2020	85.266.873	0	85.266.873
Tilgange	0	67.710	67.710
Kostpris 30. juni 2021	<u>85.266.873</u>	<u>67.710</u>	<u>85.334.583</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	76.733.127	0	76.733.127
Årets værdireguleringer	10.000.000	0	10.000.000
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>86.733.127</u>	<u>0</u>	<u>86.733.127</u>
Afskrivninger	0	1.693	1.693
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	1.693	1.693
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>172.000.000</u>	<u>66.017</u>	<u>172.066.017</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38 (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2020/21	2019/20
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6,5	6,1
Afkastkrav i %	6,75	7,00

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 172 mio. kr. pr. 30/06 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 6,2 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6,6 mio. kr.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

5 Aktiekapital

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 25.901 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Amati ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 34.814 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 172.000 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.”

Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen

Direktion

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-723418032277

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-11-30 15:38:23 UTC

NEM ID 

Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen

Dirigent

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-723418032277

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-11-30 15:38:23 UTC

NEM ID 

Anne Kirstine Schrøder Hart-Hansen

Bestyrelse

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-723418032277

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-11-30 15:38:23 UTC

NEM ID 

Henrik Schrøder

Bestyrelse

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-650847059545

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-30 17:10:44 UTC

NEM ID 

Lisbeth Schrøder

Bestyrelse

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-921381380975

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-30 17:16:43 UTC

NEM ID 

Hans Christian Eberhard Groth Teisen

Bestyrelse

På vegne af: TTIT Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-133664922000

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-12-01 11:56:25 UTC

NEM ID 

Lars Koch-Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267705115726

IP: 93.90.xxx.xxx

2021-12-01 15:00:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XYH42-WS00V-5L48Q-FEYBL-NHX5Q-KO4ED

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>. 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>