

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99


## TT Projekt ApS

Grønnemosevej 13  
5700 Svendborg

CVR-nr. 25 39 95 60

**Årsrapport 2016/17**  
(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Svendborg, den 25. september 2017



Torben Jeppesen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for året 2016/17 .....	10
Balance pr. 30. juni 2017 .....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	TT Projekt ApS Grønnemosevej 13 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 25 39 95 60 Etableret: 25. maj 2000 Hjemstedskommune: Svendborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Torben Jeppesen
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Møllergade 2 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for TT Projekt ApS.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

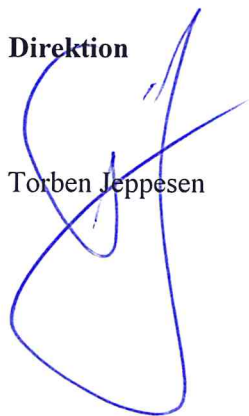
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. september 2017

**Direktion**

Torben Jeppesen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i TT Projekt ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TT Projekt ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

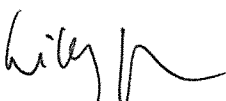
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Svendborg, den 25. september 2017

### RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen  
Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er besiddelse og drift af fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter statusdagens udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2017.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for TT Projekt ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægt

Lejeindtægt ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelse i den periode lejeindtægten vedrører.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet steds i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17**

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>288.574</b>	<b>195.943</b>
Andre finansielle indtægter		0	176
Finansielle omkostninger		<u>-3.906</u>	<u>-9.611</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>284.668</b>	<b>186.508</b>
Skat af årets resultat		<u>-62.712</u>	<u>-18.946</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>221.956</u></b>	<b><u>167.562</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udlodning af udbytte		2.000.000	0
Overført til næste år		<u>-1.778.044</u>	<u>167.562</u>
<b>I alt</b>		<b><u>221.956</u></b>	<b><u>167.562</u></b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	1	<u>5.500.000</u>	<u>5.450.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.500.000</b></u>	<u><b>5.450.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.500.000</b></u>	<u><b>5.450.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>6.798</u>	<u>5.173</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>6.798</b></u>	<u><b>5.173</b></u>
Likvide beholdninger		<u>81.510</u>	<u>60.717</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>81.510</b></u>	<u><b>60.717</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>88.307</b></u>	<u><b>65.890</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>5.588.307</b></u>	<u><b>5.515.890</b></u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Forslag til udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		<u>2.355.981</u>	<u>4.134.025</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b><u>4.555.981</u></b>	<b><u>4.334.025</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>811.800</u>	<u>794.800</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>811.800</u></b>	<b><u>794.800</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		0	159.611
Selskabsskat		42.875	22.656
Anden gæld		<u>177.651</u>	<u>204.798</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>220.526</u></b>	<b><u>387.065</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>220.526</u></b>	<b><u>387.065</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.588.307</u></b>	<b><u>5.515.890</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo	3.075.678
	Årets tilgang	50.000
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.125.678</b>
	Opskrivninger primo	2.374.322
	<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.374.322</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>5.500.000</b>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom. Ved markedsværdivurderingen pr. 30/6 2017 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75% - 7,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,25%.

Ejendommen er en kombination af udlejning til bolig og erhverv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

<b>Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5%</b>
Afkastprocent	6,75%	7,25%	7,75%
Dagsværdi	5.907.000	5.500.000	5.145.000
Ændring dagsværdi	407.000	0	- 355.000

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	200.000	0	4.134.025	4.334.025
	Årets resultat	0	2.000.000	221.956	2.221.956
	Årets udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.355.981</b>	<b>4.555.981</b>

## NOTER

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2016/2017 udgør gennemsnitligt 7,25%.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.