



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **TUT Ejendomme ApS**

c/o LTI ApS Smedelundsgade 22L 1.  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 27 24 56 33

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Leif Tutavae Iversen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	9
Balance 31. december .....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for TUT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2016

### Direktionen

Leif Tutavae Iversen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i TUT Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TUT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

## Forbehold

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets tilgodehavende DKK 4.664.217 i tilknyttede virksomhed er optaget til kurs 100. Der er usikkerhed om tilknyttede selskab kan indfri tilgodehavendet, hvorfor der bør foretages kursnedskrivning.

## Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets kapital er tabt og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver. Disse forhold sammen med de i note 3 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holbæk, den 31. maj 2016

### **Revision & Rådgivningsgruppen**

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TUT Ejendomme ApS  
c/o LTI ApS Smedelundsgade 22L 1.  
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 27 24 56 33  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Leif Tutavae Iversen

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

### Kontaktpersoner:

Vibeke Hundevad  
Frank Petersen

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende. Årsagen skyldes det generelt vigende ejendoms- og boligmarked med deraf følgende tomgangsleje. Ledelsen har positive forventninger til de kommende års indtjening, idet ejendoms- og boligmarkedet viser positive tendenser både vedrørende salg og udlejning.

Selskabets fortsatte drift er betinget af kreditvillighed fra selskabets kreditinstitutter, forbedret indtjening eller kapitaltilførsel. Det er ledelsens forventning at selskabets kan fortsætte driften og årsrapporten er aflagt under forudsætning om going concern. Der forhandles fortsat med kreditinstitut omkring afdragsfrihed og/eller låneomlægning der vil tilføre selskabet den fornødne likviditet, herunder forsøges at det at få en betalingsaftale om skyldige terminer.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for de kommende 12 måneder for koncerninterne tilgodehavender.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er en igangværende retssag mod tidligere køber af ejendomme, hvor handlen fra købers side blev ophævet. Det eventuelle tab ved dækningssalg af ejendommene forsøges retsligt indbragt. Ejendommene er i årsregnskabet indregnet til anskaffelsessum, hvorfor kravet delvist er indregnet i balancen. Sagen er afgjort i retten efter regnskabsårets afslutning og selskabet har tabt sagen. Der forhandles med modparten om tilkendte omkostninger.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TUT Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med



## Anvendt regnskabspraksis

---

skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år, scrapværdi 1-10%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der afskrives ikke på handelsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver, omfatter afholdte omkostninger, hvor faktura fra leverandør først er modtaget i efterfølgende år.

Note	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.203.083</b>	<b>2.414</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	670.922	671
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>2.532.161</b>	<b>1.743</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	167.806	262
Andre finansielle indtægter	10.136	42
Andre finansielle omkostninger	3.441.119	3.553
<b>Resultat før skat</b>	<b>-731.016</b>	<b>-1.507</b>
Skat af årets resultat	-138.462	-325
<b>Årets resultat</b>	<b>-592.554</b>	<b>-1.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	-1.181.521	-837
Årets resultat	-592.554	-1.182
<b>Til disposition</b>	<b>-1.774.074</b>	<b>-2.019</b>
Overført til næste år	-1.774.074	-2.019
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.774.074</b>	<b>-2.019</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	35.745.212	36.419
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.745.212</b>	<b>36.419</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.745.212</b>	<b>36.419</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	51.274.125	50.705
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>51.274.125</b>	<b>50.705</b>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.192.766	1.064
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.664.217	3.565
	Andre tilgodehavender	0	68
	Udskudt skatteaktiv	1.243.675	1.105
	Periodeafgrænsningsposter	416.347	331
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.517.006</b>	<b>6.133</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>819.663</b>	<b>979</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.610.794</b>	<b>57.818</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>95.356.006</b>	<b>94.236</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.774.074	-1.182
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.649.074</b>	<b>-1.057</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	49.526.470	53.001
	Kreditinstitutter i øvrigt	18.175.191	16.763
	Kortfristet del af langfristet gæld	-3.523.266	-3.457
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.178.395</b>	<b>66.306</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.523.266	3.457
	Kreditinstitutter i øvrigt	148.208	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.112.483	8.012
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	219
	Gæld til associerede virksomheder	468	0
	Anden gæld	16.016.869	17.158
	Periodeafgrænsningsposter	25.391	140
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.826.685</b>	<b>28.986</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>97.005.080</b>	<b>95.293</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>95.356.006</b>	<b>94.236</b>
3	Usikkerheder om going concern		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter m.v.		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksomheds- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
	Saldo primo	125.000	-1.181.521	-1.056.521
	Årets resultat	0	-592.554	-592.554
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.774.074</b>	<b>-1.649.074</b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 31.546.128.

## 3 Usikkerheder om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af kreditvillighed fra kreditinstitutter, forbedring i indtjening eller kapitaltilførsel. Ledelsens forventninger til de kommende års indtjening er positive og regnskabet aflægges som going concern.

Selskabets ledelse forhandler med kreditinstitut om afdragsfrihed og/eller omlægning af lån for at tilføre selskabet den fornødne likviditet samt betalingsaftale for skyldige terminsydelser.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for koncerninterne tilgodehavender for de kommende 12 måneder.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendomme med nom. DKK 72.735.000.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 86.999.652.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 19.800.000.

Endvidere er deponeret bankkonto DKK 819.563.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for

LTI ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Retssagen mod tidligere køber af ejendomme, hvor handlen fra købers side blev ophævet og hvor der krævedes erstatning for eventuelt tab ved erstatningssalg er tabt efter regnskabsårets afslutning.

Tilkendte sagsomkostninger er endnu ikke gjort op, idet der stadig forhandles parterne imellem.

# PENNEO

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

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

## Leif Tutavae Iversen

direktør

På vegne af: TUT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-901886150925

IP: 94.18.240.4

01-06-2016 kl. 11:23:48 UTC

NEM ID 

## Vibeke Hundevad

registreret revisor

På vegne af: REVISION OG RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:33771177-RID:17835764

IP: 194.150.115.5

01-06-2016 kl. 11:42:00 UTC

NEM ID 

## Leif Tutavae Iversen

dirigent

På vegne af: TUT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-901886150925

IP: 94.18.240.4

01-06-2016 kl. 13:10:53 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZW2G-01Z8U-MNPFS-1KA1J-7T21F-PDAK8

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 tidsstemplet 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>