



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2018.

Leif Tutavae Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. juni 2018

Direktionen

Leif Tutavae Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TUT Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TUT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at fortsat drift er betinget af, at selskabet opnår aftale om akkordering af gælden til kreditinstitut samt får forlænget sin betalingsfrist hos væsentlige kreditorer. Det er ledelsens vurdering, at sådanne aftaler vil blive imødekommet samt at der i øvrigt genereres positive pengestrømme til afvikling af gældsforpligtelser, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- 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.

Holbæk, den 27. juni 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne28752

Virksomhedsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 27 24 56 33
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Leif Tutavae Iversen

Revisor

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

Kontaktpersoner:

Vibeke Hundevad

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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. Årets resultat er påvirket af nedskrivning på grunde og bygninger samt konstateret tab i forbindelse med afhændelse af ejendom 4,4 mio.kr.

Ledelsen har positive forventninger til de kommende års indtjening idet ejendoms- og boligmarkedet viser positive tendenser både vedrørende salg og udlejning, som vil påvirke selskabets resultat positivt i det kommende år og samtidig genetablere selskabets egenkapital. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om going concern.

Selskabet har igangværende forhandlinger med selskabets kreditinstitut om mulig forlængelse af den indgåede aftale fra 2016, omhandlende finansiering af driften de kommende 2 år. Herudover er der igangværende forhandlinger med kreditinstitut om gældsafgiftelse. Disse forhandlinger forventes afsluttet medio 2018.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TUT Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttofortjeneste indeholder regnskabsposter vedrørende selskabets hovedaktivitet, fratrukket andre eksterne omkostninger.

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 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%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	3.638.105	2.611
1	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	5.007.609	671
	Andre driftsomkostninger	87.966	0
	Ordinært resultat før finansielle poster	-1.457.470	1.940
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.426	164
	Andre finansielle indtægter	18.398	54
	Andre finansielle omkostninger	1.110.506	2.784
	Resultat før skat	-2.514.152	-626
	Skat af årets resultat	1.330.712	-151
	Årets resultat	-3.844.864	-475
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	-2.249.078	-1.774
	Årets resultat	-3.844.864	-475
	Til disposition	-6.093.943	-2.249
	Overført til næste år	-6.093.943	-2.249
	Disponeret i alt	-6.093.943	-2.249

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	26.780.505	35.072
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.780.505	35.072
	Anlægsaktiver i alt	26.780.505	35.072
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	51.274.125	51.274
	Varebeholdninger i alt	51.274.125	51.274
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	844.375	820
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.574.382	633
	Udskudt skatteaktiv	64.030	1.395
	Periodeafgrænsningsposter	204.469	219
	Tilgodehavender i alt	2.687.256	3.066
	Likvide beholdninger	60.079	1.392
	Omsætningsaktiver i alt	54.021.460	55.732
	Aktiver i alt	80.801.965	90.804

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-6.093.943	-2.249
	Egenkapital i alt	-5.968.943	-2.124
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	43.766.546	46.006
	Kreditinstitutter i øvrigt	14.160.120	16.310
	Anden gæld	10.000.000	10.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	-4.629.129	-3.557
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.297.537	68.759
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.629.129	3.557
	Kreditinstitutter i øvrigt	193.543	134
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	189.805	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.006.086	17.204
	Anden gæld	3.273.770	3.086
	Periodeafgrænsningsposter	181.037	189
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.473.371	24.169
	Gældsforpligtelser i alt	86.770.908	92.928
	Passiver i alt	80.801.965	90.804
3	Usikkerheder om going concern		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter m.v.		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Særlige poster

Nedskrivning, Grunde og bygninger	4.366.242	0
Indgår i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		
Særlige poster i alt	4.366.242	0

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 26.568.853.

3 Usikkerheder om going concern

Selskabets drift har været underskudsgivende i året og selskabets kapital er fortsat tabt. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at igangværende forhandlinger med kreditinstitut om akkordering af gælden vil blive imødekommet. Selskabets fortsatte drift er endvidere betinget af, at selskabet opnår en forlængelse af betalingsfristen med væsentlige kreditorer.

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke fået endeligt tilsagn herom, men ledelsen forventer at der vil blive opnået aftale om akkordering af gælden til kreditinstitut samt at anmodningerne om forlængelse af betalingsfrist med kreditorer vil blive imødekommet.

Selskabets fortsatte drift er ligeledes betinget af, at selskabet genererer positive pengestrømme til løbende afvikling af kreditorerne enten ved driftsoverskud, salg af ejendomme og/eller lånefinansiering.

Det er ledelsens vurdering, at ovenstående forhold vil blive realiseret og på baggrund heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. DKK 71.203.000.

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

Endvidere er indestående i kreditinstitut DKK 60.069 stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 78.054.630.

Noter

2017

2016

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor
RID: 17835764
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2018 kl.: 13:56:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leif Tutavae Iversen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-901886150925
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2018 kl.: 12:58:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Leif Tutavae Iversen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-901886150925
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2018 kl.: 12:58:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 82277a52XWQH12175489