

TT REAL ESTATE ApS

Jordsmonnet 4
8900 Randers C

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/03/2018

Torben Knudsen Christensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TT REAL ESTATE ApS

Jordsmonnet 4

8900 Randers C

CVR-nr: 32650341

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor

Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S, Registrerede Revisorer

Sct. Mortens Gade 4

8900 Randers C

DK Danmark

CVR-nr: 18743396

P-enhed: 1003544292

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for TT Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28/02/2018

Direktion

Thomas Andreasen

Torben Knudsen Christensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TT Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TT Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 28/02/2018

Jan Brask
registreret revisor HD, FSR - danske revisorer
Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S, Registrerede Revisorer
CVR: 18743396

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Handel med fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017 udviser et resultat på kr. 70.662, og selskabets balance pr. 30-09-2017 udviser en balancesum på kr. 1.347.675, og en egenkapital på kr. 383.539.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet. Indtægter fra salg af fast ejendom indregnes på overdragelsestidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, administration, mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende fordringer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der er anlægsaktiver, måles til anskaffelsessum i anskaffelsesåret og til dagsværdi i efterfølgende regnskabsår. Dagsværdien måles, om muligt, ud fra eksterne vurderingsoplysninger eller alternativt til hvad tilsvarende investeringsejendomme i området handles til, med udgangspunkt i ejendommens stand, markedsløjen og markedsforsventning til forrentningsafkast.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		108.426	117.200
Resultat af ordinær primær drift		108.426	117.200
Andre finansielle indtægter		969	945
Øvrige finansielle omkostninger		-18.647	-20.413
Ordinært resultat før skat		90.748	97.732
Skat af årets resultat	1	-20.086	-21.604
Årets resultat		70.662	76.128
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		70.000	75.000
Overført resultat		662	1.128
I alt		70.662	76.128

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		1.323.224	1.323.224
Materielle anlægsaktiver i alt		1.323.224	1.323.224
Anlægsaktiver i alt		1.323.224	1.323.224
Andre tilgodehavender		7.000	0
Tilgodehavender i alt		7.000	0
Likvide beholdninger		17.451	32.349
Omsætningsaktiver i alt		24.451	32.349
Aktiver i alt		1.347.675	1.355.573

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		188.539	187.876
Forslag til udbytte		70.000	75.000
Egenkapital i alt		383.539	387.876
Gæld til realkreditinstitutter		724.802	789.089
Skyldig selskabsskat		15.086	16.604
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	739.888	805.693
Gæld til realkreditinstitutter		66.000	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	30.750
Skyldig selskabsskat		11.998	16.254
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		125.000	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		224.248	162.004
Gældsforpligtelser i alt		964.136	967.697
Passiver i alt		1.347.675	1.355.573

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	20.086	21.604
	20.086	21.604

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	790.802	66.000	724.802	549.000
	790.802	66.000	724.802	549.000

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 791 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.323 tkr.