

TT Estate ApS

**Jernaldervej 282
8210 Aarhus V**

CVR-nr. 35 89 07 34

Årsrapport for 2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/03 2018

Thomas Aaby Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

TT Estate ApS
Jernaldervej 282
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 35 89 07 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Thomas Aaby Jensen, direktør
Tommy Schmidt-Hansen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2018

Direktion

Thomas Aaby Jensen
direktør

Tommy Schmidt-Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i TT Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TT Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 opstillingen 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.

Horsens, den 12. marts 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme til udlejning til erhverv og beboelse primært samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 50.841, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 132.070.

Årets resultat anses som utilfredstillende.

Finansiering

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er ramt af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital kan reetableres gennem positiv indtjening fra selskabets drift i de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TT Estate ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Vareforbrug

Omkostninger vedrørende drift af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 dagsværdien 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 er pr. 31. december 2017 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 individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		180.385	69.693
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		180.385	69.693
Finansielle indtægter	1	0	30
Finansielle omkostninger	2	<u>(245.565)</u>	<u>(119.910)</u>
Resultat før skat		(65.180)	(50.187)
Skat af årets resultat	3	<u>14.339</u>	<u>30.710</u>
Årets resultat		<u>(50.841)</u>	<u>(19.477)</u>
Overført resultat		<u>(50.841)</u>	<u>(19.477)</u>
		<u>(50.841)</u>	<u>(19.477)</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>6.038.402</u>	<u>4.160.155</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.038.402</u>	<u>4.160.155</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.038.402</u>	<u>4.160.155</u>
Andre tilgodehavender		0	15.706
Udskudt skatteaktiv	6	45.049	30.710
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Tilgodehavender		<u>45.049</u>	<u>48.416</u>
Likvide beholdninger		<u>744.117</u>	<u>762.416</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>789.166</u>	<u>810.832</u>
Aktiver i alt		<u>6.827.568</u>	<u>4.970.987</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>(182.070)</u>	<u>(131.229)</u>
Egenkapital	5	<u>(132.070)</u>	<u>(81.229)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.517.000	2.517.000
Deposita		<u>112.810</u>	<u>36.060</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.629.810</u>	<u>2.553.060</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.440	17.732
Gæld til associerede virksomheder		1.909.292	0
Anden gæld		<u>2.397.096</u>	<u>2.481.424</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.329.828</u>	<u>2.499.156</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.959.638</u>	<u>5.052.216</u>
Passiver i alt		<u>6.827.568</u>	<u>4.970.987</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	(131.229)	(81.229)
Årets resultat	0	(50.841)	(50.841)
Egenkapital 31. december 2017	50.000	(182.070)	(132.070)

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	30
	<u>0</u>	<u>30</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	245.565	119.910
	<u>245.565</u>	<u>119.910</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(14.339)	(30.710)
	<u>(14.339)</u>	<u>(30.710)</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		4.160.155
Tilgang i årets løb		<u>1.878.247</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>6.038.402</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>6.038.402</u>

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2017 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,37 for boligudlejningsjendomme. Afkastkravet ligger på det generelle afkastkrav i intervallet 5 - 7 % ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2017.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsjendomme er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100 / 6,37 = 15,69 \times 265 \text{ t.kr.} =$) 4.160 t.kr. Herudover er indregnet nyrehvervet grund på 1.878 t.kr. som er medtaget til kostpris.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,37 %.

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

Ændringer i	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,87	6,37	6,87
Dagsværdi	4.516.337	4.160.155	3.858.937
Ændring i dagsværdi	356.182	0	(301.218)

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Skattemæssigt underskud	(45.049)	(30.710)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>45.049</u>	<u>30.710</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>45.049</u>	<u>30.710</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>45.049</u>	<u>30.710</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.517.000	2.517.000
Langfristet del	2.517.000	2.517.000
Inden for et år	0	0
	<u>2.517.000</u>	<u>2.517.000</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	112.810	36.060
Langfristet del	112.810	36.060
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>112.810</u>	<u>36.060</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.517.000 er deponeret realkreditpantebrev i ejendommen Nørretorv 15, Horsens.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

TJE Invest ApS
Jernaldervej 282
8210 Aarhus V

THA Invest ApS
Jernaldervej 282
8210 Aarhus V