

# **TT Estate ApS**

Jernaldervej 282

8210 Aarhus V

CVR-nr. 35890734

## **Årsrapport**

01-01-2016 - 31-12-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-05-2017

---

Thomas Aaby Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17-05-2017

### **Direktion**

Tommy Schmidt-Hansen  
Direktør

Thomas Aaby Jensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i TT Estate ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TT Estate ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, og er demed omfattet af selskabslovens § 119. Vi skal henvise til ledelsens omtale heraf i note 5, hvor ledelsen har redegjort for planerne for kapitalens reetablering og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

#### 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 revisionspåtegning

- \* 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.

Odder, den 17-05-2017

### 3PLUS revision ApS

CVR-nr. 29197598

Henning Sørensen  
Registreret revisor

**TT Estate ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	TT Estate ApS Jernaldervej 282 8210 Aarhus V
CVR-nr.	35890734
Stiftelsesdato	10-06-2014
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Tommy Schmidt-Hansen , Direktør Thomas Aaby Jensen , Direktør
<b>Revisor</b>	3PLUS revision ApS Banegårdsgade 13 8300 Odder CVR-nr.: 29197598
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse

## 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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. -19.477, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 4.955.281, og en egenkapital på kr. -81.229.

### Kapitaltab

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har kapitaltab og således omfattet af selskabslovens § 119. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TT Estate ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedører lejeindtægter fra udleje af ejendommen Nørretorv 15, Horsens.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen Nørretorv 15, Horsens samt omkostninger vedrørende administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>69.693</b>	<b>33.600</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>69.693</b>	<b>33.600</b>
Finansielle indtægter	1	30	0
Finansielle omkostninger	2	-119.910	-123.760
<b>Resultat før skat</b>		<b>-50.187</b>	<b>-90.160</b>
Skat af årets resultat		30.710	59
<b>Årets resultat</b>		<b>-19.477</b>	<b>-90.101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-19.477	-90.101
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-19.477</b>	<b>-90.101</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.160.155	4.158.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.160.155</b>	<b>4.158.280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.160.155</b>	<b>4.158.280</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.513
Udsudte skatteaktiver		30.710	0
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	24.926
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.710</b>	<b>31.439</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>762.416</b>	<b>105.319</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>795.126</b>	<b>136.758</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.955.281</b>	<b>4.295.038</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	-131.229	-111.752
<b>Egenkapital</b>		<b>-81.229</b>	<b>-61.752</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.517.000	2.517.000
Deposita		36.060	36.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.553.060</b>	<b>2.553.060</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.732	17.945
Anden gæld		2.465.718	1.785.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.483.450</b>	<b>1.803.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.036.510</b>	<b>4.356.790</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.955.281</b>	<b>4.295.038</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	30	0
	<u>30</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	119.910	123.760
	<u>119.910</u>	<u>123.760</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 10-06-2014.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-111.752	-21.651
Årets tilgang	-19.477	-90.101
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-131.229</u>	<u>-111.752</u>

**5. Usikkerhed om going concern**

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra kreditgivere på de nuværende vilkår. Der er intet, som indikerer, at disse forhold ikke skulle være opfyldt i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

**6. Eventualforpligtelser**

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Den Jyske Sparekasse for:

TT Estate I/S

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse:

Selvskyldnerkaution stillet af:

THA Invest ApS  
TJE Invest ApS

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

**8. Ejerskab**

THA Invest ApS  
Ejerandel 50%

TJE Invest ApS  
Ejerandel 50%