

TT ApS
Hobrovej 509
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 37954225

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2019

Dirigent

Navn: Torben Krogh-Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TT ApS

Hobrovej 509

9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 37954225

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Torben Krogh-Hansen, Direktør

Thomas Gunder Petersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for TT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2019

Direktion

Torben Krogh-Hansen
Direktør

Thomas Gunder Petersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i TT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TT ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 21.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtede virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 38 t.kr., og selskabets egenkapital udgør herefter 1.075 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		66.777	14.278
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		134.325	1.408.745
Personaleomkostninger	1	(56.809)	0
Af- og nedskrivninger		<u>(85.000)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		59.293	1.423.023
Andre finansielle omkostninger		<u>(108.604)</u>	<u>(57.086)</u>
Resultat før skat		(49.311)	1.365.937
Skat af årets resultat	2	<u>10.849</u>	<u>(302.147)</u>
Årets resultat		<u>(38.462)</u>	<u>1.063.790</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(38.462)</u>	<u>1.063.790</u>
		<u>(38.462)</u>	<u>1.063.790</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		15.000	100.000
Immaterielle anlægsaktiver	3	15.000	100.000
Investeringsejendomme		4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.500.000	4.500.000
Anlægsaktiver		4.515.000	4.600.000
Andre tilgodehavender		0	3.870
Tilgodehavender		0	3.870
Likvide beholdninger		0	188.856
Omsætningsaktiver		0	192.726
Aktiver		4.515.000	4.792.726

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2016/2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.025.328	1.063.790
Egenkapital		1.075.328	1.113.790
Udskudt skat		291.298	302.147
Hensatte forpligtelser		291.298	302.147
Gæld til realkreditinstitutter		2.144.070	2.219.547
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.144.070	2.219.547
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.477	80.453
Bankgæld		493.042	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.000	67.590
Anden gæld		414.785	1.009.199
Kortfristede gældsforpligtelser		1.004.304	1.157.242
Gældsforpligtelser		3.148.374	3.376.789
Passiver		4.515.000	4.792.726
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.063.790	1.113.790
Årets resultat	0	(38.462)	(38.462)
Egenkapital ultimo	50.000	1.025.328	1.075.328

Noter

	2018	2016/2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	56.809	0
	56.809	0

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
---	----------	----------

	2018	2016/2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(10.849)	302.147
	(10.849)	302.147

	Erhver- vede im- materielle anlægs- aktiver kr.
3. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	100.000
Kostpris ultimo	100.000
Årets nedskrivninger	(85.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(85.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.091.255
Tilgange	4.315.675
Afgange	<u>(4.315.675)</u>
Kostpris ultimo	<u>3.091.255</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.408.745
Årets dagsværdireguleringer	134.325
Tilbageførsel ved afgange	<u>(134.325)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.408.745</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.500.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningslejlighed på 103 m² beliggende i København S. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Ejendommen har været udlejet i 5 måneder af året med 3 måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 603 kr./m².

Afkastkravet for lejligheden er fastsat til 2,97%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af salgsværdien på henholdsvis -648/+910 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 43.689 kr/m².

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 133 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdi.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	75.477	80.453	2.144.070	1.842.305
	<u>75.477</u>	<u>80.453</u>	<u>2.144.070</u>	<u>1.842.305</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvor der er tinglyst realkreditpantebrev på 2.300 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.500 t.kr.

Desuden er der pantsat 31 t.kr. over for ejerforening.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet blev stiftet i anden halvdel af 2016, hvormed selskabet valgte et forlænget første regnskabsår, der løb over 16,5 måneder. Denne regnskabsperiode udgør 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder omfatter investering i kryptovaluta.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris, og nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.