

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

**Årsrapport 19.08.2016 -
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2018

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 2016/2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TT ApS
Hobrovej 509
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 37954225
Stiftet: 19.08.2016
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 19.08.2016 - 31.12.2017

Direktion

Torben Krogh-Hansen, Direktør
Thomas Gunder Petersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19.08.2016 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 19.08.2016 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 19.08.2016 - 31.12.2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.03.2018

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 19.08.2016 - 31.12.2017 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 27.03.2018

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 overskud på 1.064 t.kr., og selskabets egenkapital udgør herefter 1.114 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		14.278
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.408.745</u>
Driftsresultat		1.423.023
Andre finansielle omkostninger		<u>(57.086)</u>
Resultat før skat		1.365.937
Skat af årets resultat	1	<u>(302.147)</u>
Årets resultat		<u>1.063.790</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.063.790</u>
		<u>1.063.790</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	4.500.000
 Anlægsaktiver		 4.500.000
 Fremstillede varer og handelsvarer		 100.000
Varebeholdninger		100.000
 Andre tilgodehavender		 3.870
Tilgodehavender		3.870
 Likvide beholdninger		 188.856
 Omsætningsaktiver		 292.726
 Aktiver		 4.792.726

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.063.790</u>
Egenkapital		<u>1.113.790</u>
Udskudt skat		<u>302.147</u>
Hensatte forpligtelser		<u>302.147</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.219.547</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.219.547</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	80.453
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		763.590
Anden gæld		<u>313.199</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.157.242</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.376.789</u>
Passiver		<u>4.792.726</u>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitaloppgørelse for 2016/2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	1.063.790	1.063.790
Egenkapital ultimo	50.000	1.063.790	1.113.790

Noter

	2016/2017
	kr.
1. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	302.147
	302.147
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	3.091.255
Kostpris ultimo	3.091.255
Årets dagsværdireguleringer	1.408.745
Dagsværdireguleringer ultimo	1.408.745
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000

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 ti måneder af året med 3 måneders opsigelse. Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.456 kr./m².

Afkastkravet for lejligheden er fastsat til 3,06%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af salgsværdien på henholdsvis -631/+877 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 43.689 kr/m².

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en normaliseret nettoleje på 199 t.kr.

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	80.453	2.219.547	1.836.705
	80.453	2.219.547	1.836.705

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. 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.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

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, herunder lokaleomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Varebeholdninger omfatter bitcoins.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 proventuet 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.