

# **T.T. Ejendomme ApS**

**Brødemosevej 77 A  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nr. 39 22 87 42**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. april 2024

---

Thomas Tusgaard Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for T.T. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Frederiksværk, den 5. april 2024

### Direktion

Thomas Tusgaard Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i T.T. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for T.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 5. april 2024

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Stig Skovly  
Registreret revisor  
mne18146

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

T.T. Ejendomme ApS  
Brødemosevej 77 A  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 39 22 87 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Thomas Tusgaard Andersen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 120.497, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 646.275.

Selskabet har ved en spaltning gennemført efter regnskabsåret modtaget ejendom beliggende Åsebro 40A, Frederiksværk.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>492.517</b>	<b>348.220</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-61.871</u>	<u>-61.872</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>430.646</b>	<b>286.348</b>
Finansielle indtægter		47	0
Finansielle omkostninger		<u>-276.229</u>	<u>-201.207</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>154.464</b>	<b>85.141</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-33.967</u>	<u>-18.721</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>120.497</u></b>	<b><u>66.420</u></b>
Overført resultat		<u>120.497</u>	<u>66.420</u>
		<b><u>120.497</u></b>	<b><u>66.420</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>8.286.737</u>	<u>8.348.609</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.286.737</b></u>	<u><b>8.348.609</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.286.737</b></u>	<u><b>8.348.609</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.500	27.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.090</u>	<u>41.851</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>57.590</b></u>	<u><b>69.351</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>173.861</b></u>	<u><b>122.029</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>231.451</b></u>	<u><b>191.380</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.518.188</b></u></u>	<u><u><b>8.539.989</b></u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		586.275	465.778
<b>Egenkapital</b>		<b>646.275</b>	<b>525.778</b>
Hensættelse til udskudt skat		262.304	253.615
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>262.304</b>	<b>253.615</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.518.533	5.709.307
Deposita		42.800	42.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.561.333</b>	<b>5.752.107</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	206.089	212.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.616	1.615.426
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.740.253	151.836
Sambeskatningsbidrag		25.278	10.032
Anden gæld		18.710	18.641
Periodeafgrænsningsposter		11.330	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.048.276</b>	<b>2.008.489</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.609.609</b>	<b>7.760.596</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.518.188</b>	<b>8.539.989</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	465.778	525.778
Årets resultat	0	120.497	120.497
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>586.275</u></b>	<b><u>646.275</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.278	10.032
Årets udskudte skat	<u>8.689</u>	<u>8.689</u>
	<b><u>33.967</u></b>	<b><u>18.721</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>8.780.625</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>8.780.625</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		432.017
Årets afskrivninger		<u>61.871</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>493.888</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>8.286.737</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.751.985	4.918.285
Mellem 1 og 5 år	<u>766.548</u>	<u>791.022</u>
Langfristet del	5.518.533	5.709.307
Inden for et år	<u>206.089</u>	<u>212.554</u>
	<b><u>5.724.622</u></b>	<b><u>5.921.861</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>42.800</u>	<u>42.800</u>
Langfristet del	<u>42.800</u>	<u>42.800</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>42.800</u></b>	<b><u>42.800</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T.T. Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2018 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, hovedstol t.kr. 7.565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.287.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.T. Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	35,5 - 50,0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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