



TT 59 ApS

Rødhættevej 8
9400 Nørresundby
CVR-nr. 39238780

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.11.2023

Tim Rosenkrantz Buur
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

TT 59 ApS

Rødhættevej 8

9400 Nørresundby

CVR-nr.: 39238780

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Kasper Thykjær Royberg

Lars Johannesen

Tim Rosenkrantz Buur

Direktion

Tim Rosenkrantz Buur, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for TT 59 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 09.11.2023

Direktion

Tim Rosenkrantz Buur
direktør

Bestyrelse

Kasper Thykjær Royberg

Lars Johannesen

Tim Rosenkrantz Buur

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i TT 59 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TT 59 ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 09.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udvikling, salg og udlejning af fast ejendom, herunder opførelse af ejendomme.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		804.839	936.270
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	(6.093)
Driftsresultat		1.004.839	930.177
Andre finansielle omkostninger	1	(596.379)	(347.132)
Resultat før skat		408.460	583.045
Skat af årets resultat	2	(89.861)	(128.968)
Årets resultat		318.599	454.077
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		318.599	454.077
Resultatdisponering		318.599	454.077

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		22.200.000	22.000.000
Materielle aktiver	3	22.200.000	22.000.000
Anlægsaktiver		22.200.000	22.000.000
Andre tilgodehavender		0	28.027
Periodeafgrænsningsposter		0	38.766
Tilgodehavender		0	66.793
Omsætningsaktiver		0	66.793
Aktiver		22.200.000	22.066.793

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.673.078	2.354.479
Egenkapital		2.723.078	2.404.479
Udskudt skat		514.000	470.000
Hensatte forpligtelser		514.000	470.000
Bankgæld		13.429.975	13.950.637
Skyldige sambeskatningsbidrag		45.861	130.968
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.475.836	14.081.605
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	535.000	535.000
Bankgæld		268.550	18.671
Deposita		274.358	280.908
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.775	30.911
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.223	106.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.116.238	4.057.667
Skyldige sambeskatningsbidrag		161.322	30.354
Anden gæld		6.620	50.448
Kortfristede gældsforpligtelser		5.487.086	5.110.709
Gældsforpligtelser		18.962.922	19.192.314
Passiver		22.200.000	22.066.793
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.354.479	2.404.479
Årets resultat	0	318.599	318.599
Egenkapital ultimo	50.000	2.673.078	2.723.078

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	280.264	202.442
Renteomkostninger i øvrigt	316.115	144.690
	596.379	347.132

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	45.861	130.968
Ændring af udskudt skat	44.000	(2.000)
	89.861	128.968

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.001.043
Kostpris ultimo	22.001.043
Dagsværdireguleringer primo	(1.043)
Årets dagsværdireguleringer	200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	198.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.200.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 beboelsesejendom med 12 lejemål. Beboelsejendommen er 1.024 m² og er beliggende i Aalborg kommune. Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen har været fuldt udlejet i 2022/23, da der har været tale om andet år med drift for selskabet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år fastholdes på tilnærmelsesvis 100% til en leje svarende til den nuværende leje.

Afkastkravet er fastsat til 4,80% pr. 30.06.2023, baseret på en konkret vurdering og markedsdata.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil reducere/øge dagsværdien med 2.095 t.kr./2.583 t.kr.

Som supplement til beregning, har der været anvendt ekstern vurderingsmand til opgørelsen af markedsværdien pr. 30.06.2023.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Bankgæld	535.000	535.000	13.429.975	11.576.250
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	45.861	0
	535.000	535.000	13.475.836	11.576.250

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	22.200.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	200.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår siden 1. marts 2021 i en dansk sambeskatning med KLT Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 15.750 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.200 t.kr.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje i selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

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, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser samt 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.