

Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Buegade 1 A, 6100 Haderslev

CVR-nr. 83 04 73 13

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

Dirigent:

.....
Torben Busch Jensen





Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. maj 2019
Direktion:

.....
Torben Busch Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Haderslev, den 28. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS |
| Adresse, postnr., by | Buegade 1 A, 6100 Haderslev |
| CVR-nr. | 83 04 73 13 |
| Stiftet | 4. november 1977 |
| Hjemstedskommune | Haderslev |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Torben Busch Jensen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 191.711 kr. mod et overskud på 4.650.848 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 58.876.978 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|---|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 10.148.934 | 10.953.867 |
| 2 | Personaleomkostninger | -2.249.580 | -1.384.602 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -9.600 | -3.250 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 7.889.754 | 9.566.015 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -296.530 | 153.642 |
| | Resultat før finansielle poster | 7.593.224 | 9.719.657 |
| | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -80.362 | 127.672 |
| 3 | Finansielle indtægter | 656.211 | 2.496.394 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -7.970.732 | -6.493.277 |
| | Resultat før skat | 198.341 | 5.850.446 |
| 5 | Skat af årets resultat | -6.630 | -1.199.598 |
| | Årets resultat | 191.711 | 4.650.848 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -80.363 | 127.672 |
| | Overført resultat | 272.074 | 4.523.176 |
| | | 191.711 | 4.650.848 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 7 | Investeringsejendomme | 184.593.000 | 183.593.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 41.650 | 31.750 |
| | | <u>184.634.650</u> | <u>183.624.750</u> |
| 8 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.161.748 | 1.142.111 |
| | | <u>1.161.748</u> | <u>1.142.111</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>185.796.398</u> | <u>184.766.861</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 41.580 | 66.674 |
| | | <u>41.580</u> | <u>66.674</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender lejeindtægter m.m. | 376.552 | 342.060 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 11.619.376 | 10.657.315 |
| | Andre tilgodehavender | 537.498 | 398.000 |
| | | <u>12.533.426</u> | <u>11.397.375</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | <u>5.172.238</u> | <u>7.435.327</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.784</u> | <u>589.338</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>17.750.028</u> | <u>19.488.714</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>203.546.426</u> | <u>204.255.575</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Aktiekapital | 980.000 | 980.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 603.463 | 683.826 |
| | Overført resultat | 57.293.515 | 55.213.937 |
| | Egenkapital i alt | 58.876.978 | 56.877.763 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 8.172.400 | 7.655.961 |
| | Andre hensatte forpligtelser | 165.000 | 165.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 8.337.400 | 7.820.961 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 90.953.104 | 94.370.002 |
| | Renteswaps - renteafdækning | 29.426.637 | 30.896.738 |
| | | 120.379.741 | 125.266.740 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7.882.264 | 7.996.376 |
| | Gæld til banker | 2.654.561 | 694.399 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 734.791 | 164.321 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 627.195 | 1.041.173 |
| | Anden gæld | 4.053.496 | 4.393.842 |
| | | 15.952.307 | 14.290.111 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 136.332.048 | 139.556.851 |
| | PASSIVER I ALT | 203.546.426 | 204.255.575 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser
 12 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Reserve for nett oopskriv- ning efter indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|---|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 980.000 | 556.154 | 45.955.528 | 47.491.682 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 127.672 | 4.523.176 | 4.650.848 |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 4.735.233 | 4.735.233 |
| Egenkapital 1. januar 2018 | 980.000 | 683.826 | 55.213.937 | 56.877.763 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -80.363 | 272.074 | 191.711 |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 1.807.504 | 1.807.504 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 980.000 | 603.463 | 57.293.515 | 58.876.978 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
|---|------|

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præ-senteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-onselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.062.551 | 1.223.403 |
| Pensioner | 68.537 | 82.159 |
| Andre omkostninger til social sikring | 60.331 | 41.529 |
| Andre personaleomkostninger | 58.161 | 37.511 |
| | <u>2.249.580</u> | <u>1.384.602</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>7</u> | <u>5</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 440.666 | 396.931 |
| Andre finansielle indtægter | 215.545 | 2.099.463 |
| | <u>656.211</u> | <u>2.496.394</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 20.318 | 35.617 |
| Andre finansielle omkostninger | 7.950.414 | 6.457.660 |
| | <u>7.970.732</u> | <u>6.493.277</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 6.630 | 1.199.598 |
| | <u>6.630</u> | <u>1.199.598</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|----------------------------|---|--------------------|
| Kostpris 1. januar 2018 | 91.736.988 | 469.873 | 92.206.861 |
| Tilgange | 1.642.130 | 19.500 | 1.661.630 |
| Kostpris 31. december 2018 | 93.379.118 | 489.373 | 93.868.491 |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | 91.856.012 | 0 | 91.856.012 |
| Årets værdireguleringer | -642.130 | 0 | -642.130 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | 91.213.882 | 0 | 91.213.882 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | 0 | 438.123 | 438.123 |
| Afskrivninger | 0 | 9.600 | 9.600 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | 0 | 447.723 | 447.723 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 184.593.000 | 41.650 | 184.634.650 |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

7 Investeringsejendomme

Ejendommene består af 27 udlejningsejendomme. 16 udlejningsejendomme i Haderslev, 2 udlejningsejendomme i Sønderborg, 1 udlejningsejendom i Skrydstrup, 6 udlejningsejendomme i Aabenraa, 1 udlejningsejendom i Tumbøl ved Aabenraa og 1 udlejningsejendom i Løgumkloster.

De 16 udlejningsejendomme, som er beliggende i Haderslev, er anskaffet fra 1982 til 2011. De 4 af ejendommene i Haderslev indeholder erhvervslejemaal og de øvrige udlejes til bolig.

De 2 udlejningsejendomme i Sønderborg er anskaffet i 1992 og de udlejes til bolig.

Udlejningsejendommen i Skrydstrup er anskaffet i 1993 og udlejes til bolig.

De 7 udlejningsejendomme i Aabenraa er anskaffet fra 1999 til 2015 og de udlejes alle til bolig. Udlejningsejendommen i Løgumkloster er anskaffet i 2015 og den udlejes til bolig.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og genudlejningsmulighederne.

Ved beregningen i Haderslev er i 2018 anvendt et afkast i intervallet 5,4%- 8,0%(2017: 5,4%- 7,8%), i Aabenraa/Tumbøl er der i 2018 anvendt et afkast i intervallet 6,5%- 13,8%(2017: 6,3%- 13,8%), i Sønderborg er der i 2018 anvendt et afkast i intervallet 6,6%- 7,1%(2017: 6,5%- 6,8%) og i Skrydstrup/Løgumkloster er der i 2018 anvendt et afkast på 10%- 13,8%(2017: 10%- 13,8%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 184.593 t.kr. pr. 31/12 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med 12.384 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 14.414 t.kr.

8 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2018 | 458.285 |
| Tilgange | 100.000 |
| Kostpris 31. december 2018 | 558.285 |
| Værdireguleringer 1. januar 2018 | 683.826 |
| Årets resultat | -10.736 |
| Nedskrivning | -69.627 |
| Værdireguleringer 31. december 2018 | 603.463 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 1.161.748 |

| Navn | Ejerandel |
|----------------------------------|------------------|
| Associerede virksomheder | |
| Jensen og Rosenkilde ApS, Skjern | 50,00 % |
| AC-Håndværk IVS | 50,00 % |

9 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2018 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 95.294.609 | 4.341.505 | 90.953.104 | 72.062.683 |
| Renteswaps - renteafdækning | 32.967.396 | 3.540.759 | 29.426.637 | 19.681.997 |
| | 128.262.005 | 7.882.264 | 120.379.741 | 91.744.680 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Busch Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler vedrørende 5 biler.

Restløbetid i 20 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.456 kr., ialt 49.120 kr.

Restløbetid i 29 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.346 kr., ialt 68.034 kr.

Restløbetid i 41 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 3.827 kr., ialt 156.907 kr.

Restløbetid i 45 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.081 kr., ialt 93.645 kr.

Restløbetid i 46 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.895 kr., ialt 133.170 kr.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 95.294.609 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 184.593.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til Nordea A/S er der stillet ejerpantebreve på 12.000.000 kr. med pant i ejendomme (regnskabsmæssig værdi 77.850.000 kr.) samt deponeret værdipapirer (kursværdi 5.172.238 kr.) og stillet sikkerhed i sikringskonto (indestående 2.502 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er der stillet ejerpantebreve og skadeløsbrev på 12.500.000 kr. med pant i ejendomme (regnskabsmæssig værdi, 56.680.000 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Nykredit (170.838 kr.) er der stillet sikkerhed i deponeringskonto (indestående 282 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Sydbank (248.188 kr.) er der stillet sikkerhed i bankkonto (indestående 0 kr.)

12 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har til afdækning af rentesisiko på prioritetsgæld indgået renteswaps med en gennemsnitlig rente på 3,18% for et samlet beløb på ca. 109 mio. kr. I 2019 afdrages yderligere ca. 10 mio. kr.

I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 32.967.396 kr. (netto). Den negative værdi er indregnet i balancen (værdireguleringen).

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Busch Jensen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet TT Invest ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-516930097969
IP: 80.129.xxx.xxx
2019-05-31 19:19:03Z

NEM ID 

Torben Busch Jensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet TT Invest ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-516930097969
IP: 80.129.xxx.xxx
2019-05-31 19:19:03Z

NEM ID 

Thorbjørn Bruhn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-306688756626
IP: 188.181.xxx.xxx
2019-05-31 19:42:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FZY47-ZAWIY-6GY75-L26E6-BEMGO-D1GH4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>