

NTL INVEST SKIVE APS

Sandbyvej 59
7800 Skive

CVR-nr. 14 30 61 45

Årsrapport for 2020/21

(31. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. oktober 2021

Leif Tolstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for NTL INVEST SKIVE 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Skive, den 9. oktober 2021

Direktion

Leif Tolstrup
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i NTL INVEST SKIVE APS

Vi har opstillet årsrapporten for NTL INVEST SKIVE APS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Skive, den 9. oktober 2021

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Lene Jeppesen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16850

Selskabsoplysninger

Selskabet	NTL INVEST SKIVE APS Sandbyvej 59 7800 Skive
	CVR-nr.: 14 30 61 45
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 19. juni 1990
	Regnskabsår: 31. regnskabsår
	Hjemsted: Skive Kommune
Direktion	Leif Tolstrup, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Gemsevej 15 7800 Skive
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Frederiksgade 6 7800 Skive

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift af udlejningsejendomme med udlejning til bolig og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 72.160, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.779.516.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NTL INVEST SKIVE APS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på indbetalingstidspunktet.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger, der er i forbindelse med ejendommens drift.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 reoveringsarbejder o.l.

Installationer 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		506.270	362.348
Personaleomkostninger	1	-43.262	-78.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		463.008	284.348
Afskrivninger		-45.103	-38.983
Andre driftsomkostninger		-352.188	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		65.717	245.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-299.305
Resultat før finansielle poster		65.717	-53.940
Finansielle indtægter		152.504	137.349
Finansielle omkostninger		-245.244	-105.823
Resultat før skat		-27.023	-22.414
Skat af årets resultat		99.183	19.302
Årets resultat		72.160	-3.112
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		-227.840	-3.112
		72.160	-3.112

Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		1.404.000	7.134.000
Installationer		25.700	48.478
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.320	74.061
Materielle anlægsaktiver	2	1.487.020	7.256.539
Andre værdipapirer og kapitalandele		967.643	1.034.409
Finansielle anlægsaktiver		967.643	1.034.409
Anlægsaktiver i alt		2.454.663	8.290.948
Omsætningsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		38.152	0
Selskabsskat	3	1.210	10.534
Tilgodehavender		39.362	10.534
Værdipapirer	4	303.997	216.128
Værdipapirer		303.997	216.128
Likvide beholdninger		2.478.207	481
Omsætningsaktiver i alt		2.821.566	227.143
Aktiver i alt		5.276.229	8.518.091

Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		201.000	201.000
Overført resultat		2.278.516	2.506.356
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		2.779.516	2.707.356
Hensættelse til udskudt skat		0	448.698
Hensatte forpligtelser i alt		0	448.698
Gæld til realkreditinstitutter		1.574.273	4.340.265
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.574.273	4.340.265
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	81.259	216.914
Kreditinstitutter		360.993	524.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Selskabsskat		372.331	0
Anden gæld		6.583	24.196
Deposita		66.274	220.799
Kortfristede gældsforpligtelser		922.440	1.021.772
Gældsforpligtelser i alt		2.496.713	5.362.037
Passiver i alt		5.276.229	8.518.091
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2020	201.000	2.506.356	0	2.707.356
Årets resultat	0	-227.840	300.000	72.160
Egenkapital 30. juni 2021	201.000	2.278.516	300.000	2.779.516

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	43.262	78.000
	43.262	78.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Installationer kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. juli 2020	5.284.666	779.845	230.898
Tilgang i årets løb	0	5.584	0
Afgang i årets løb	-3.571.031	0	0
Kostpris 30. juni 2021	1.713.635	785.429	230.898
Opskrivninger 1. juli 2020	2.191.290	0	0
Årets opskrivninger	-2.354.730	0	0
Opskrivninger 30. juni 2021	-163.440	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	341.956	731.367	156.837
Årets afskrivninger	0	28.362	16.741
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-195.761	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	146.195	759.729	173.578
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	1.404.000	25.700	57.320

Investeringsejendomme består ultimo af 1 udlejningsejendom beliggende i Skive. Ejendommen er fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Udlejningsprocent - 100

Afkastkrav i % - 6

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
3 Tilgodehavender		
Af den samlede tilgodehavende selskabsskat forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<u>0</u>	<u>1.210</u>

4 Oplysning om dagsværdi

Børsnoterede aktier og obligationer

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>216.128</u>	<u>192.329</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>7.318</u>	<u>15.349</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>303.997</u>	<u>216.128</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020 kr.	Gæld 30. juni 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.557.179</u>	<u>1.655.532</u>	<u>81.259</u>	<u>1.219.479</u>
	<u>4.557.179</u>	<u>1.655.532</u>	<u>81.259</u>	<u>1.219.479</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.655.532, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør kr. 1.404.000.