

**NTT Ejendomme ApS**  
**Tarp Byvej 6 D, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 35 52 29 05**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2019.

---

Mikkel Boeck Eisgart  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for NTT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 15. april 2019

### **Direktion**

Toke Værnedal

Torben Jepsen

Niels Lund

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i NTT Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for NTT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 15. april 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

NTT Ejendomme ApS  
Tarp Byvej 6 D  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 35 52 29 05  
Stiftet: 29. oktober 2013  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

### Direktion

Toke Værnedal  
Torben Jepsen  
Niels Lund

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 482 t.kr. mod 626 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -170 t.kr. mod -85 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt med t.kr. 36 af udgiftsførte renter vedrørende 2017, som fejlagtigt ikke er var indregnet i sidste års regnskab.

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 t.kr. -308, hvilket er ensbetydende med, at mere end halvdelen af kapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets anpartshavere har tilkendegivet, at de agter at stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet, og ledelsen har på denne baggrund valgt fortsat drift som forudsætning for regnskabsaflæggelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NTT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årets resultat er påvirket negativt med t.kr. 36 af udgiftsførte renter vedrørende 2017, som fejlagtigt ikke er var indregnet i sidste års regnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger ved udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid der:

	Brugstid
Bygninger	25 år
Installationer	3 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>481.870</b>	<b>625.621</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-371.978	-353.232
<b>Driftsresultat</b>	<b>109.892</b>	<b>272.389</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-225.755	-155.770
<b>Resultat før skat</b>	<b>-115.863</b>	<b>116.619</b>
2 Skat af årets resultat	-53.796	-201.790
<b>Årets resultat</b>	<b>-169.659</b>	<b>-85.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-169.659	-85.171
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-169.659</b>	<b>-85.171</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.936.769	10.304.447
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.936.769</u>	<u>10.304.447</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.936.769</u></b>	<b><u>10.304.447</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		154.905	0
Tilgodehavender i alt		<u>154.905</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		36.179	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>191.084</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>10.127.853</u></b>	<b><u>10.304.447</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3 Virksomhedskapital		80.000	80.000
4 Overført resultat		-387.625	-217.966
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>-307.625</u></b>	<b><u>-137.966</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5 Gæld til realkreditinstitutter		3.361.326	3.475.034
6 Anden gæld		253.700	244.579
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.615.026</u>	<u>3.719.613</u>
Gældsforpligtelser		130.882	111.585
Gæld til pengeinstitutter		3.735.087	3.754.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.596	13.077
Selskabsskat		118.310	164.790
Anden gæld		2.759.377	2.679.006
Periodeafgrænsningsposter		8.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.820.452</u>	<u>6.722.800</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.435.478</u></b>	<b><u>10.442.413</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.127.853</u></b>	<b><u>10.304.447</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 t.kr. -308, hvilket er ensbetydende med, at mere end halvdelen af kapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets anpartshavere har tilkendegivet, at de agter at stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet, og ledelsen har på denne baggrund valgt fortsat drift som forudsætning for regnskabsaflæggelsen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.812	164.790
Årets regulering af udskudt skat	0	37.000
Regulering af tidligere års skat	-16	0
	<b><u>53.796</u></b>	<b><u>201.790</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-217.966	-132.795
Årets overførte overskud eller underskud	-169.659	-85.171
	<b><u>-387.625</u></b>	<b><u>-217.966</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.492.208	3.586.619
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.882</u>	<u>-111.585</u>
	<b><u>3.361.326</u></b>	<b><u>3.475.034</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.833.620</u>	<u>2.964.777</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	253.700	244.579
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>253.700</u></b>	<b><u>244.579</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.492 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.717 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.341 t.kr.

### 8. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 254 t.kr.

# Penneo

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

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

## Toeke Værndal

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-703481736217

IP: 185.66.xxx.xxx

2019-04-24 07:00:34Z

NEM ID 

## Niels Lund

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-945512114887

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-04-25 13:09:54Z

NEM ID 

## Torben Jepsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-214606264746

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-04-29 18:17:41Z

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart


### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-04-30 05:50:10Z

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart

### Dirigent

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-04-30 05:50:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHQS5-LIEDA-MKY20-16UUAU-468TE-EBJIX

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 tidsstempelt 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](mailto: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>