

**NTT Ejendomme ApS**  
**Tarp Byvej 56, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024.

---

**Toke Værndal**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 24. maj 2024

### Direktion

Toke Værndal

Torben Jepsen

Niels Lund

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i NTT Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for NTT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24. maj 2024

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NTT Ejendomme ApS Tarp Byvej 56 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 35 52 29 05
	Stiftet: 29. oktober 2013
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Toke Værndal Torben Jepsen Niels Lund
<b>Revisor</b>	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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Der foreligger dog en valuarvurdering fra ekstern ejendomsmægler pr. 31.12.2023, hvilket formindsker usikkerheden af værdiansættelsen på investeringsejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 682 t.kr. mod 435 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.284 t.kr. mod -1.064 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

### 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 tilbageførslers 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 investeringsejendomme 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

### 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 og 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 i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>682.452</b>	<b>434.891</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.378.000</u>	<u>-1.670.069</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.060.452</b>	<b>-1.235.178</b>
Andre finansielle indtægter	626	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-412.744</u>	<u>-128.079</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.648.334</b>	<b>-1.363.257</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-364.266</u>	<u>299.288</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.284.068</u></b>	<b><u>-1.063.969</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.284.068	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.063.969</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.284.068</u></b>	<b><u>-1.063.969</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	16.648.000	15.270.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.648.000</u>	<u>15.270.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.648.000</u></b>	<b><u>15.270.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	18.288
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.000</u>	<u>18.288</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.187</u>	<u>4.146</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.187</u></b>	<b><u>22.434</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.679.187</u></b>	<b><u>15.292.434</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	6.309.837	5.025.769
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.389.837</u>	<u>5.105.769</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.146.000	839.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.146.000</u>	<u>839.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.945.886	8.098.903
8	Anden gæld	245.949	253.449
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.191.835</u>	<u>8.352.352</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	181.922	221.400
	Gæld til pengeinstitutter	725.613	725.613
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.314	39.700
	Selskabsskat	9.266	0
	Periodeafgrænsningsposter	19.400	8.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>951.515</u>	<u>995.313</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.143.350</u>	<u>9.347.665</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>16.679.187</u>	<u>15.292.434</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Der foreligger dog en valuarvurdering fra ekstern ejendomsmægler pr. 31.12.2023, hvilket formindsker usikkerheden af værdiansættelsen på investeringsejendommene.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	16.648.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.378.000</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	57.266	63.712
Årets regulering af udskudt skat	<u>307.000</u>	<u>-363.000</u>
	<b><u>364.266</u></b>	<b><u>-299.288</u></b>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	10.891.378	10.851.309
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>40.069</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>10.891.378</u></b>	<b><u>10.891.378</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.378.622	6.048.691
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.378.000</u>	<u>-1.670.069</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>5.756.622</u></b>	<b><u>4.378.622</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>16.648.000</u></b>	<b><u>15.270.000</u></b>

Selskabets investeringsejendommene består af 16 lejemål til privat beboelse, fordelt på 5 ejendomme som alle er beliggende i Esbjerg.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,57%.

Der foreligger vurdering fra eksternt ejendomsmægler, der bekræfter værdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2023. Ejendommene er i følge valuarvurderingen opgjort til 16.648 t.kr.

#### **Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.537 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.390 t.kr. til 4.412 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 3.642 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 6.390 t.kr. til 9.231 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	5.025.769	6.089.738
Årets overførte overskud eller underskud	1.284.068	-1.063.969
	<u>6.309.837</u>	<u>5.025.769</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.127.808	8.320.303
Heraf forfalder inden for 1 år	-181.922	-221.400
	<u>7.945.886</u>	<u>8.098.903</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.319.826</u>	<u>7.356.720</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	<u>245.949</u>	<u>253.449</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.248 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 73 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.148 t.kr.		