

NTT Ejendomme ApS
Tarp Byvej 6 D, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 35 52 29 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 14. maj 2021

Direktion

Toke Værndal

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 2020 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 Etiske 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 14. maj 2021

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 7. regnskabsår
Direktion	Toke Værndal 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.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 645 t.kr. mod 598 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 588 t.kr. mod 306 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	644.665	597.862
Værdiregulering af investeringsejendomme	215.767	-63.386
Resultat før finansielle poster	860.432	534.476
Øvrige finansielle omkostninger	-108.353	-159.496
Resultat før skat	752.079	374.980
3 Skat af årets resultat	-163.632	-69.077
Årets resultat	588.447	305.903
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	588.447	305.903
Disponeret i alt	588.447	305.903

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>15.600.000</u>	<u>15.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.600.000</u>	<u>15.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.600.000</u>	<u>15.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>10.774</u>	<u>45.992</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.774</u>	<u>45.992</u>
	Likvide beholdninger	<u>264.512</u>	<u>52.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>275.286</u>	<u>98.092</u>
	Aktiver i alt	<u>15.875.286</u>	<u>15.398.092</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	5.372.956	4.784.509
Egenkapital i alt	5.452.956	4.864.509
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.084.000	1.036.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.084.000	1.036.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	8.610.382	3.228.727
8 Gæld til pengeinstitutter	0	4.997.257
9 Anden gæld	241.000	252.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.851.382	8.478.384
Kortfristet del af langfristet gæld	324.842	131.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.876	57.640
Selskabsskat	17.632	77.632
Anden gæld	43.198	736.844
Periodeafgrænsningsposter	19.400	15.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	486.948	1.019.199
Gældsforpligtelser i alt	9.338.330	9.497.583
Passiver i alt	15.875.286	15.398.092

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 10 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.

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	15.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>215.767</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	115.632	93.632
Årets regulering af udskudt skat	48.000	-11.000
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-13.555</u>
	163.632	69.077

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	9.989.073	10.975.028
Tilgang i årets løb	84.236	722.413
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.708.368</u>
Kostpris 31. december 2020	10.073.309	9.989.073
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	5.310.924	4.874.972
Årets regulering til dagsværdi	215.767	-127.413
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>563.368</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	5.526.691	5.310.927
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	15.600.000	15.300.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene består af 14 lejemål til privat beboelse, fordelt på 5 ejendomme som alle er beliggende i Esbjerg.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,0

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 2.601 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.453 t.kr. til 3.424 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 3.900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjes fra de nuværende 5.453 t.kr. til 8.495 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	4.784.509	4.478.606
Årets overførte overskud eller underskud	588.447	305.903
	<u>5.372.956</u>	<u>4.784.509</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.935.224	3.360.660
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-324.842</u>	<u>-131.933</u>
	<u>8.610.382</u>	<u>3.228.727</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.517.136</u>	<u>2.701.005</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>0</u>	<u>4.997.257</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>241.000</u>	<u>252.400</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.135 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 57 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningener. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.650 t.kr.

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.”

Niels Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-945512114887

IP: 194.126.xxx.xxx

2021-05-19 12:58:03Z

NEM ID 

Toke Værndal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-703481736217

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-05-21 10:56:05Z

NEM ID 

Torben Jepsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-214606264746

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-05-22 11:24:48Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-05-25 05:37:42Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Dirigent

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-05-25 05:38:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NGDWP-B1KJH-U2EQE-CYKFE-G15IWW-E1A78

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>. 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>