

NTT Ejendomme ApS
Tarp Byvej 6 D, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 35 52 29 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

Toke Værndal
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 25. april 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. april 2022

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 8. 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 479 t.kr. mod 645 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 717 t.kr. mod 588 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 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 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. 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 ejendommenes 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acontoskatte.

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	479.223	644.665
Værdiregulering af investeringsejendomme	522.000	215.767
Resultat før finansielle poster	1.001.223	860.432
Øvrige finansielle omkostninger	-82.269	-108.353
Resultat før skat	918.954	752.079
3 Skat af årets resultat	-202.172	-163.632
Årets resultat	716.782	588.447
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	716.782	588.447
Disponeret i alt	716.782	588.447

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	16.900.000	15.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.900.000</u>	<u>15.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.900.000</u>	<u>15.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	30.828	0
	Andre tilgodehavender	<u>23.174</u>	<u>10.774</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>54.002</u>	<u>10.774</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>264.512</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>54.002</u>	<u>275.286</u>
	Aktiver i alt	<u>16.954.002</u>	<u>15.875.286</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	6.089.738	5.372.956
Egenkapital i alt	6.169.738	5.452.956
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.202.000	1.084.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.202.000	1.084.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	8.292.367	8.610.382
8 Anden gæld	261.150	241.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.553.517	8.851.382
Kortfristet del af langfristet gæld	326.000	324.842
Gæld til pengeinstitutter	616.149	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.299	81.875
Selskabsskat	0	17.632
Anden gæld	0	43.199
Periodeafgrænsningsposter	13.299	19.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.028.747	486.948
Gældsforpligtelser i alt	9.582.264	9.338.330
Passiver i alt	16.954.002	15.875.286

- 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.

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	16.900.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>522.000</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skat af årets resultat	84.172	115.632
Årets regulering af udskudt skat	<u>118.000</u>	<u>48.000</u>
	<u>202.172</u>	<u>163.632</u>

4. Investeringsejendomme

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Kostpris 1. januar 2021	10.073.309	9.989.073
Tilgang i årets løb	<u>778.000</u>	<u>84.236</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>10.851.309</u>	<u>10.073.309</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	5.526.691	5.310.924
Årets regulering til dagsværdi	<u>522.000</u>	<u>215.767</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>6.048.691</u>	<u>5.526.691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>16.900.000</u>	<u>15.600.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene består af 16 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 4,75

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 2.941 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.170 t.kr. til 3.876 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 4.501 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 6.170 t.kr. til 9.681 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	5.372.956	4.784.509
Årets overførte overskud eller underskud	<u>716.782</u>	<u>588.447</u>
	<u>6.089.738</u>	<u>5.372.956</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.618.367	8.935.224
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-326.000</u>	<u>-324.842</u>
	<u>8.292.367</u>	<u>8.610.382</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.186.369</u>	<u>7.517.136</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>261.150</u>	<u>241.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 73 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.600 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Toke Værndal

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-703481736217
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 10:19:54
Underskrevet med NemID

Toke Værndal

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-703481736217
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 10:19:54
Underskrevet med NemID

Torben Jepsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-214606264746
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 06:38:19
Underskrevet med NemID

Niels Lund

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-945512114887
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 11:16:52
Underskrevet med NemID

Mikkel Boeck Eisgart

Som Revisor NEM ID
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...
RID: 1255077064666
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2022 kl.: 10:08:15
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 50a6538KqUMk247521094