

NTT Ejendomme ApS
Tarp Byvej 6 D, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 35 52 29 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2020.

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 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 28. maj 2020

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 2019 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 28. maj 2020

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 6. 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 598 t.kr. mod 482 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 306 t.kr. mod 840 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Indregning og måling af investeringsejendomme er ændret, således at investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen.

Praksisændringen har i sammenligningstallene medført en forbedring af årets resultat efter skat på 1.010 t.kr., en forøgelse af aktiverne på 5.913 t.kr. og en forbedring af egenkapitalen med 4.866 t.kr. Praksisændringen har i året medført en forbedring af årets resultat efter skat på 237 t.kr., forøgelse af aktiver med 237 t.kr. og forbedring af egenkapital på 237 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 samtidigt.

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 nettorealiseringsværdi.

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 afdragstiden 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	597.862	481.870
Værdiregulering af investeringsejendomme	-63.386	638.000
Driftsresultat	534.476	1.119.870
1 Øvrige finansielle omkostninger	-159.496	-225.755
Resultat før skat	374.980	894.115
2 Skat af årets resultat	-69.077	-53.796
Årets resultat	305.903	840.319
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	305.903	840.319
Disponeret i alt	305.903	840.319

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.300.000	15.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>15.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.300.000</u>	<u>15.850.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	45.992	154.905
Tilgodehavender i alt	<u>45.992</u>	<u>154.905</u>
Likvide beholdninger	52.100	36.179
Omsætningsaktiver i alt	<u>98.092</u>	<u>191.084</u>
Aktiver i alt	<u>15.398.092</u>	<u>16.041.084</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	4.784.509	4.478.606
Egenkapital i alt	4.864.509	4.558.606
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.036.000	1.047.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.036.000	1.047.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.228.727	3.361.326
7 Gæld til pengeinstitutter	4.997.257	3.735.087
8 Anden gæld	252.400	253.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.478.384	7.350.113
Kortfristet del af langfristet gæld	131.933	130.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.640	68.596
Selskabsskat	77.632	118.310
Anden gæld	736.844	2.759.377
Periodeafgrænsningsposter	15.150	8.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.019.199	3.085.365
Gældsforpligtelser i alt	9.497.583	10.435.478
Passiver i alt	15.398.092	16.041.084

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>159.496</u>	<u>225.755</u>
	<u>159.496</u>	<u>225.755</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	93.632	53.812
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-13.555</u>	<u>-16</u>
	<u>69.077</u>	<u>53.796</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	10.975.028	10.970.728
Tilgang i årets løb	722.413	4.300
Afgang i årets løb	<u>-1.708.368</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>9.989.073</u>	<u>10.975.028</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	4.874.972	4.874.972
Årets opskrivning	-127.413	0
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>563.368</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>5.310.927</u>	<u>4.874.972</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>15.300.000</u>	<u>15.850.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>5.940.000</u>	<u>5.940.000</u>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,7</p> <p>Følsomhedsanalyse:</p> <p>Ændringerne 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 forrentning af fast ejendom.</p> <p>En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.582 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.865 t.kr. til 2.283 t.kr.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	4.478.606	-217.966
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	4.866.231
Årets overførte overskud eller underskud	<u>305.903</u>	<u>-169.659</u>
	<u>4.784.509</u>	<u>4.478.606</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.360.660	3.492.208
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.933</u>	<u>-130.882</u>
	<u>3.228.727</u>	<u>3.361.326</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.701.005</u>	<u>2.833.620</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>4.997.257</u>	<u>3.735.087</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>252.400</u>	<u>253.700</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.361 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.320 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 57 t.kr. til sikkerhed for ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.300 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: 77.66.xxx.xxx

2020-06-02 08:30:31Z

NEM ID 

Toke Værndal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-703481736217

IP: 185.66.xxx.xxx

2020-06-04 09:26:50Z

NEM ID 

Torben Jepsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-214606264746

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-06-05 06:47:21Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-05 07:30:16Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Dirigent

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-05 07:31:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4YXX-BKTG7-H7PZB-X8CFO-IUDXJ-8NGFS

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>