

*N.T. Ejendomme ApS  
Bredgade 10  
9610 Nørager*

*CVR-nummer: 39 33 35 89*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/10 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	N.T. Ejendomme ApS Bredgade 10 9610 Nørager
	CVR-nr.: 39 33 35 89 Stiftet: 5. februar 2018 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Leo Vammen Niels Henrik Stork Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Leo Vammen Holding ApS, Hvamvej 60, Hvam, 9620 Aalestrup N.H.S. Jensen Holding ApS, Bredgade 10, 9610 Nørager

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for N.T. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 31/10 2024

### **Direktion**

Leo Vammen

Niels Henrik Stork Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i N.T. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for N.T. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

Viborg, den 31/10 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsjendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for N.T. Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, tillæg under aconto skatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## 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 samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	324.000	324.000
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-10.801	-11.232
Andre eksterne omkostninger .....	-21.705	-25.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>291.494</b>	<b>287.768</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>291.494</b>	<b>287.768</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	4.000	-71.420
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>295.494</b>	<b>216.348</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-87.689	-74.687
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>207.805</b>	<b>141.661</b>
Skat af årets resultat .....	-45.929	-31.308
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>161.876</b>	<b>110.353</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	122.000	100.000
Overført resultat .....	39.876	10.353
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>161.876</b>	<b>110.353</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
 AKTIVER

	2024	2023
1 Investeringsejendomme .....	3.032.000	3.028.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.032.000</b>	<b>3.028.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.032.000</b>	<b>3.028.000</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.032.000</b>	<b>3.028.000</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	698.304	658.428
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	122.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>870.304</b>	<b>808.428</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	229.031	207.745
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>229.031</b>	<b>207.745</b>
Prioritetsgæld.....	1.250.254	1.332.049
Kreditinstitutter.....	215.385	273.529
Selskabsskat.....	19.662	21.617
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.485.301</b>	<b>1.627.195</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	139.900	134.400
Kreditinstitutter.....	161.071	106.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.500	17.500
Selskabsskat.....	16.617	17.321
Anden gæld.....	112.276	109.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>447.364</b>	<b>384.632</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.932.665</b>	<b>2.011.827</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.032.000</b>	<b>3.028.000</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	2.525.960
Kostpris 30. juni 2024 .....	2.525.960
Opskrivninger, primo.....	502.040
Årets opskrivninger .....	4.000
Opskrivninger 30. juni 2024 .....	506.040
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>3.032.000</u></b>

Dagsværdi 30. juni 2024, erhvervslejemål kr. 3.032.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. 4.000.

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Nørager. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 9,50%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.413.449	1.332.054	81.800	918.890
Kreditinstitutter.....	326.528	273.485	58.100	0
Selskabsskat.....	21.617	19.662	0	0
<b>Langfristede gælds- Forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>1.761.594</u></b>	<b><u>1.625.201</u></b>	<b><u>139.900</u></b>	<b><u>918.890</u></b>

## NOTER

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.800.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.332.054, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.032.000.

# 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 Henrik Stork Jensen

Direktør

Serienummer: dac65145-a90a-43e2-b867-afd0624369b0

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-10-31 09:02:04 UTC



## Leo Vammen

Direktør

Serienummer: c9b15653-bf1f-4e83-9fa8-71818136a9c1

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-10-31 10:06:56 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-10-31 11:07:29 UTC



## Niels Henrik Stork Jensen

Dirigent

Serienummer: dac65145-a90a-43e2-b867-afd0624369b0

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-10-31 11:32:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: EHLVZ-K7FTW-QZHWP-TEXJK-EKW5W-2EYW4

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/validator**