

NTT Ejendomme ApS
Tarp Byvej 56, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 35 52 29 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2023.

Toke Værndal
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 21. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 21. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

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
9. 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 435 t.kr. mod 479 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.064 t.kr. mod 717 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 finansiell 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 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".

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 investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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 nettorealiseringsværdien 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	434.891	479.223
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.670.069	522.000
Resultat før finansielle poster	-1.235.178	1.001.223
Øvrige finansielle omkostninger	-128.079	-82.269
Resultat før skat	-1.363.257	918.954
3 Skat af årets resultat	299.288	-202.172
Årets resultat	-1.063.969	716.782
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	716.782
Disponeret fra overført resultat	-1.063.969	0
Disponeret i alt	-1.063.969	716.782

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsjendomme	15.270.000	16.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.270.000	16.900.000
	Anlægsaktiver i alt	15.270.000	16.900.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	18.288	30.828
	Andre tilgodehavender	0	23.174
	Tilgodehavender i alt	18.288	54.002
	Likvide beholdninger	4.146	0
	Omsætningsaktiver i alt	22.434	54.002
	Aktiver i alt	15.292.434	16.954.002

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
5 Virksomhedskapital		80.000	80.000
6 Overført resultat		5.025.769	6.089.738
Egenkapital i alt		5.105.769	6.169.738
 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		839.000	1.202.000
Hensatte forpligtelser i alt		839.000	1.202.000
 Gældsforpligtelser			
7 Gæld til realkreditinstitutter		8.098.903	8.292.367
8 Anden gæld		253.450	261.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.352.353	8.553.517
 Kortfristet del af langfristet gæld		221.400	326.000
Gæld til pengeinstitutter		725.613	616.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.699	73.299
Periodeafgrænsningsposter		8.600	13.299
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		995.312	1.028.747
 Gældsforpligtelser i alt		9.347.665	9.582.264
 Passiver i alt		15.292.434	16.954.002

- 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 2022	15.270.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.670.069</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	63.712	84.172
Årets regulering af udskudt skat	<u>-363.000</u>	<u>118.000</u>
	<u>-299.288</u>	<u>202.172</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	10.851.309	10.073.309
Tilgang i årets løb	<u>40.069</u>	<u>778.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>10.891.378</u>	<u>10.851.309</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	6.048.691	5.526.691
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.670.069</u>	<u>522.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>4.378.622</u>	<u>6.048.691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>15.270.000</u>	<u>16.900.000</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	5,25
------------------------------------	------

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 2.443 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.106 t.kr. til 3.201 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 3.589 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 5.106 t.kr. til 7.905 t.kr.

	31/12 2022	31/12 2021
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	80.000	80.000
	80.000	80.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	6.089.738	5.372.956
Årets overførte overskud eller underskud	-1.063.969	716.782
	5.025.769	6.089.738

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.320.303	8.618.367
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-221.400</u>	<u>-326.000</u>
	<u>8.098.903</u>	<u>8.292.367</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>7.356.720</u>	 <u>7.186.369</u>
 8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>253.450</u>	<u>261.150</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, 8.507 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.095 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 2022 udgør 5.035 t.kr.		

Toke Værndal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Toke Værndal

Direktør

ID: 6bbd38cc-5a20-434d-b66d-dd5deb29b48e

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 09:48:04

Underskrevet med MitID



Toke Værndal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Toke Værndal

Dirigent

ID: 6bbd38cc-5a20-434d-b66d-dd5deb29b48e

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 09:48:04

Underskrevet med MitID



Torben Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Jepsen

Direktør

ID: 5bd95106-1735-4a13-8362-45707138b592

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 17:00:11

Underskrevet med MitID



Niels Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Lund

Direktør

ID: 7ec38d62-341a-4804-a767-b5eaaedd835b

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 16:24:07

Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...

ID: 1255077064666

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 07:53:36

Underskrevet med NemID

NEM ID