

NT & T Ejendomme ApS
(CVR nr. 20 22 30 06)

Fynsvej 12
5500 Middelfart

ÅRSRAPPORT 2012

Fremlagt og godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den 31/5-13


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012, passiver	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for 2012 for NT & T Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. februar 2013

Direktion:



Ole Kjeld Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i NT & T Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for **NT & T Ejendomme ApS** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Pga. den ikke tilstrækkelige indbetalte husleje til selskabet, er det vores vurdering, at der er usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendommen. Ejendommen er i årsregnskabet værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Vi tager forbehold for denne værdiansættelse, ligesom vi, grundet vores forventninger til selskabets fremtidige indtjeningsevne, tager forbehold for det i balancen indregnede skatteaktiv.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af det i forbeholdet anførte, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi skal henvise til ledelsens omtale i beretningen samt noter, hvor ledelsen omtaler den af pengeinstituttet henstand på dele af den rentebærende gæld. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 20. februar 2013

P. SØBY

Statsautoriserede Revisorer A/S



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

NT & T Ejendomme ApS
Fynsvej 12
5500 Middelfart

Telefon: 64 40 33 44

Telefax: 64 40 32 77

CVR-nr.: 20 22 30 06

Stiftet: 15. august 1997

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Ole Kjeld Nielsen

Revision

P. SØBY
Statsautoriserede Revisorer A/S
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ringere end forventet i den senest offentliggjorte årsrapport og årets resultat anses for ikke acceptabelt.

Såvel Fynsvej som Heimdalsvej har kun været udlejet i begrænset omfang og det har ikke været muligt, at afhænde eller udleje ejendommene fuldt ud i indeværende år. Dette har medvirket til det negative resultat. Ejendom på Heimdalsvej forventes solgt med et positivt provenu. Der er foreløbig ydet henstand på dele af den rentebærende gæld, og ejendommene forsøges udlejet eller solgt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabet er fortsat afhængig af, at den øvrige koncern og pengeinstitut stiller det nødvendige kapitalberedskab til rådighed. Dette har de givet positive tilkendegivelser omkring.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NT & T Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 33-50 år

Aktiver med en kostpris på under 12,3 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles, til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

<u>Note</u>	<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	437.458	-351
Afskrivninger	-249.974	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT	187.484	-351
1. Finansielle indtægter	2.428	29
2. Finansielle omkostninger	<u>-1.183.151</u>	<u>-1.193</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-993.239	-1.515
3. Skat af årets resultat	<u>250.810</u>	<u>381</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-742.429</u></u>	<u><u>-1.134</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	-742.429	
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	
Disponeret i alt	<u><u>-742.429</u></u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	20.496.460	20.698
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>20.496.460</u>	<u>20.698</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Udskudte skatteaktiver	430.019	361
Andre tilgodehavender	196.717	2
	<u>626.736</u>	<u>363</u>
Likvide beholdninger	<u>8.556</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>635.292</u>	<u>363</u>
AKTIVER I ALT	<u>21.131.752</u>	<u>21.061</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
5.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	125.000	125
	Overført resultat	-364.828	378
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
		<u>-239.828</u>	<u>503</u>
6.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	11.076.382	11.037
	Gæld til pengeinstitutter	6.902.114	8.958
		<u>17.978.496</u>	<u>19.995</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.059.024	371
	Anden gæld	334.060	192
		<u>3.393.084</u>	<u>563</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>21.371.580</u>	<u>20.558</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>21.131.752</u></u>	<u><u>21.061</u></u>
7.	EVENTUALPOSTER		
8.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
9.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
10.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

Note		2012 i hele kr.	2011 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE INDTÆGTER:			
Renteindtægter m.v. i øvrigt		2.428	29
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:			
Renteomkostninger m.v. i øvrigt		913.385	885
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder		269.766	308
		<u>1.183.151</u>	<u>1.193</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:			
Regulering af udskudt skat		-69.183	-68
Skatteværdi af underskud anvendt sambeskatning ..		-181.627	-313
		<u>-250.810</u>	<u>-381</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
		Fynsvej 10 - 12	Heimdals- vej 14
Kostpris 1. januar 2011		19.721.308	2.089.116
Årets tilgang		48.500	0
Årets afgang		0	0
Kostpris 31. december 2012		<u>19.769.808</u>	<u>2.089.116</u>
Afskrivninger 1. januar 2011		650.600	461.890
Afskr. på afhændede aktiver		0	0
Årets afskrivninger		249.974	0
Afskr. 31. december 2012		<u>900.574</u>	<u>461.890</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>18.869.234</u>	<u>1.627.226</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2012		<u>12.077.500</u>	<u>3.800.000</u>

<u>Note</u>	NOTER			
5. EGENKAPITAL:				
	1/1 2011	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2012
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	377.601	0	-742.429	-364.828
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>502.601</u>	<u>0</u>	<u>-742.429</u>	<u>-239.828</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter à kr. 1.000.

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	11.037.253	11.076.382	0	11.076.382
Gæld til pengeinstitutter .	<u>8.957.569</u>	<u>6.902.114</u>	<u>0</u>	<u>6.902.114</u>
	<u>19.994.822</u>	<u>17.978.496</u>	<u>0</u>	<u>17.978.496</u>

7. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskaberne Odense Traadvarefabrik A/S, Ejendommensselskabet Skt. Klemens ApS, Ejendomsselskabet Håndværker-
vangen 3 ApS og moderselskabet O. T. Holding ApS's engagementer
med pengeinstitutter.

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er deponeret
ejerpantebrev i ejendommen Fynsvej 10-12, på i alt kr. 7.000.000, og
tillige er der til sikkerhed for søsterselskabs engagement med pengeinstitut
deponeret ejerpantebrev i ejendommen Heimdalsvej 14, på i alt kr.
1.000.000.

NOTER

Note

9. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Moderselskabet O.T. Holding ApS, Håndværkervangen 3, 5792 Årslev.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Søsterselskabet Odense Traadvarefabrik A/S, Håndværkervangen 3, 5792 Årslev.

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har i 2012 haft udlejet bygninger til søsterselskabet Odense Traadvarefabrik A/S. Udlejningen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har selskabet i 2012 haft lån hos moderselskabet O.T. Holding ApS.

Dette lån er ligeledes foretaget på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

O. T. Holding ApS
Håndværkervangen 3
5792 Årslev.

10. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Selskabets pengeinstitut har ydet henstand på dele af den rentebærende gæld.

Selskabet er fortsat afhængig af, at den øvrige koncern og pengeinstitut stiller det nødvendige kapitalberedskab til rådighed. Dette har de givet positive tilkendegivelser omkring.