

NT & T Ejendomme ApS

CVR-nr. 20 22 30 06

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/6-14



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for NT & T Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 24/6 - 2014

Direktion



Ole Kjeld Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NT & T Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NT & T Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den fremtidige indtjening øges og dermed sikrer tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift. Tillige er det en forudsætning at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Vi har ikke opnået begrundet overbevisning om, at selskabet kan opfylde disse forudsætninger. Det har således ikke været muligt for os at indhente tilstrækkeligt bevis, der understøtter ledelsens forudsætning. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den manglende indtjeningsevne betyder samtidig at der er usikkerhed om ejendommens værdiansættelse.

Afkræftende konklusion

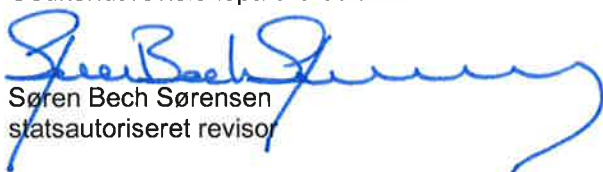
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af det i forbeholdet anførte, ikke er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse og at regnskabet, på grund af forholdets indvirkning på årsrapporten, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 24. juni 2014

Baker Tilly Denmark
Godkendt revisionspartnerselskab


Søren Bech Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NT & T Ejendomme ApS Fynsvej 12 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 20 22 30 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. august 1997 Hjemsted: Middelfart
Direktion	Ole Kjeld Nielsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 1.539.663, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 2.332.490, efter at moderselskabet har ydet et kapitaltilskud på kr. 4.111.979.

Med de nuværende rentevilkår må selskabet imødesee underskud i de kommende år, men med kapitaltilskud så egenkapitalen bliver positiv, håber selskabets ledelse på at rentesatserne kan blive nedsat og dermed reducere det forventede underskud.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste		231.326	439
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-279.019	-250
Resultat før finansielle poster		-47.693	189
Finansielle omkostninger	1	-1.061.951	-1.182
Resultat før skat		-1.109.644	-993
Skat af årets resultat	2	-430.019	251
Årets resultat		-1.539.663	-742
Overført resultat		-1.539.663	-742
		-1.539.663	-742

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		20.270.978	20.496
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.270.978</u>	<u>20.496</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.270.978</u>	<u>20.496</u>
Andre tilgodehavender		0	197
Udskudt skatteaktiv		0	430
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>627</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>627</u>
Aktiver i alt		<u>20.270.978</u>	<u>21.123</u>

Balance 31. december

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.207.490	-364
Egenkapital	4	2.332.490	-239
Banker		6.380.463	6.893
Gæld til realkreditinstitutter		10.447.499	11.076
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.827.962	17.969
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	814.429	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.059
Anden gæld		142.347	162
Deposita		153.750	172
Kortfristede gældsforpligtelser		1.110.526	3.393
Gældsforpligtelser i alt		17.938.488	21.362
Passiver i alt		20.270.978	21.123
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	270
Andre finansielle omkostninger	1.061.951	912
	1.061.951	1.182
2 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	588.026	-69
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	-158.007	0
Skat af ordinært resultat	430.019	-69
Skatteværdi af underskudt anvendt sambeskatning	0	-182
	430.019	-251
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar		21.858.926
Tilgang i årets løb		53.536
Kostpris 31. december		21.912.462
Af- og nedskrivninger 1. januar		1.362.465
Årets afskrivninger		279.019
Af- og nedskrivninger 31. december		1.641.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december		20.270.978

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-364.826	-239.826
Årets resultat	0	-1.539.663	-1.539.663
Tilskud fra koncern	0	4.111.979	4.111.979
Egenkapital 31. december	125.000	2.207.490	2.332.490

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	6.893.557	6.766.463	386.000	4.770.269
Gæld til realkreditinstitutter	11.076.383	10.875.928	428.429	8.601.919
	17.969.940	17.642.391	814.429	13.372.188

6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet kaution for søsterselskaberne Odense Traadvarefabrik A/S, Ejendomsselskabet Skt. Klemens ApS, Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS og moderselskabet O.T. Holding ApS's engagementer med pengeinstitutter.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret følgende sikkerheder:

- ejerpantebrev kr. 7.000.000 med pant i ejendommen Fynsvej 10-12 med bogført værdi 18.671.605
- ejerpantebrev kr. 2.350.000 med pant i ejendommen Heimdalsvej 14 med bogført værdi 1.599.373.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NT & T Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, herudover 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. Nettoomsætningen 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.