

N.T. Ejendomme ApS  
Bredgade 10  
9610 Nørager

CVR-nr. 39333589

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. november 2025

---

Niels Henrik Stork Jensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: N.T. Ejendomme ApS  
Bredgade 10  
9610 Nørager

CVR-nr.: 39333589

Stiftet: 5. februar 2018

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion: Niels Henrik Stork Jensen  
  
Leo Vammen

Pengeinstitut: Sparekassen Danmark  
Østergade 15  
9760 Vrå

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg  
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: N.H.S. Jensen Holding ApS  
Kapital ejer, over 5 %  
  
Leo Vammen Holding ApS  
Kapital ejer, over 5 %

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for N.T. Ejendomme ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 12. november 2025

Direktion

Leo Vammen

Niels Henrik Stork Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i N.T. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.T. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 12. november 2025

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S  
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendommen Bredgade 10-12, Nørager.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for N.T. Ejendomme ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter grundskyld.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investeringsejendomme".

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

#### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	324.000	324.000
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-9.337	-10.801
Andre eksterne omkostninger.....	<u>-22.955</u>	<u>-21.705</u>
 Bruttoresultat.....	 291.708	 291.494
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering .....	291.708	291.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	295.708	295.494
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-78.295</u>	<u>-87.689</u>
Resultat før skat .....	217.413	207.805
Skat af årets resultat.....	<u>-48.087</u>	<u>-45.929</u>
Årets resultat.....	<u>169.326</u>	<u>161.876</u>
Foreslået udbytte.....	0	122.000
Overført resultat.....	<u>169.326</u>	<u>39.876</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>169.326</u>	<u>161.876</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025  
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Investeringsejendomme.....	<u>3.036.000</u>	<u>3.032.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	3.036.000	3.032.000
Anlægsaktiver.....	3.036.000	3.032.000
Aktiver.....	<u>3.036.000</u>	<u>3.032.000</u>

BALANCE PR. 30. juni 2025  
PASSIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	867.629	698.304
Foreslået udbytte.....	0	122.000
	<u>917.629</u>	<u>870.304</u>
Egenkapital.....		
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>250.319</u>	<u>229.031</u>
Hensatte forpligtigelser .....	250.319	229.031
Prioritetsgæld.....	1.168.049	1.250.254
Gæld til kreditinstitutter.....	152.889	215.385
Selskabsskat.....	<u>20.818</u>	<u>19.662</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.341.756	1.485.301
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	145.200	139.900
Gæld til kreditinstitutter.....	190.443	161.071
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	27.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.500	17.500
Selskabsskat.....	14.662	16.617
Anden gæld.....	<u>131.491</u>	<u>112.276</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	526.296	447.364
Passiver.....	<u>3.036.000</u>	<u>3.032.000</u>
3 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>2.525.960</u>	<u>2.525.960</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>2.525.960</u>	<u>2.525.960</u>
Opskrivning, primo.....	506.040	502.040
Opskrivninger.....	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
Opskrivninger, ultimo.....	510.040	506.040
Investeringsejendomme.....	<u>3.036.000</u>	<u>3.032.000</u>

Dagsværdi 30. juni 2025, erhvervslejemål kr. 3.036.000.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, erhvervslejemål kr. 4.000.

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Nørager. Ejendomme 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 erhvervslejemål 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
2 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	1.332.054	1.250.249	82.200	835.006
Gæld til kreditinstitutter.....	273.485	215.889	63.000	0
Selskabsskat.....	<u>19.662</u>	<u>20.818</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.625.201</u>	<u>1.486.956</u>	<u>145.200</u>	<u>835.006</u>
			2024/2025	2023/2024

## NOTER

DKK

DKK

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
Der foreligger ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Danmark er der stillet følgende sikkerheder:

Kr. 1.800.000 ejerpantebrev, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.250.249, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.036.000.