

## **N.P. Ejendom ApS**

Birkebækvej 41

7323 Give

CVR-nr. 25099354

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.01.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Bjerregaard Piihl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

N.P. Ejendom ApS  
Birkebækvej 41  
7323 Give

CVR-nr.: 25099354

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Niels Bjerregaard Piihl

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for N.P. Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 11.12.2017

### Direktion

Niels Bjerregaard Piihl

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i N.P. Ejendom ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N.P. Ejendom ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 11.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kirsten Qvist Kiil-Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26746

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål består i udlejning af fast ejendom til boligformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udviser i år et overskud på 286 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og deraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, at der sker væsentlige ændringer i markedsrenter og investors afkastkrav, vil ejendommens værdi tilsvarende kunne ændre sig.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>309.360</b>	<b>298.866</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		115.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>14.926</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424.360</b>	<b>313.792</b>
Andre finansielle indtægter		548	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.300)	(12.500)
Andre finansielle omkostninger		<u>(28.484)</u>	<u>(41.157)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>383.124</b>	<b>260.135</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(97.308)</u>	<u>(44.209)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>285.816</u></b>	<b><u>215.926</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>285.816</u>	<u>215.926</u>
		<b><u>285.816</u></b>	<b><u>215.926</u></b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		4.255.000	4.140.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>4.255.000</b>	<b>4.140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.255.000</b>	<b>4.140.000</b>
Andre tilgodehavender		0	4.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>4.698</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>315.278</b>	<b>174.422</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>315.278</b>	<b>179.120</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.570.278</b>	<b>4.319.120</b>

## Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.866.746</u>	<u>1.580.930</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.991.746</u></b>	<b><u>1.705.930</u></b>
Udskudt skat		<u>133.425</u>	<u>94.984</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>133.425</u></b>	<b><u>94.984</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		514.284	614.774
Bankgæld		<u>881.699</u>	<u>931.228</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.395.983</u></b>	<b><u>1.546.002</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	145.400	140.308
Gæld til tilknyttede virksomheder		734.762	634.944
Skyldig selskabsskat		58.867	86.518
Anden gæld		<u>110.095</u>	<u>110.434</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.049.124</u></b>	<b><u>972.204</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.445.107</u></b>	<b><u>2.518.206</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.570.278</u></b>	<b><u>4.319.120</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.580.930	1.705.930
Årets resultat	0	285.816	285.816
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.866.746</b>	<b>1.991.746</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	58.867	53.946
Ændring af udskudt skat	40.418	(9.737)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.977)	0
	<b>97.308</b>	<b>44.209</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		3.644.578
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>3.644.578</b>
Opskrivninger primo		495.422
Årets opskrivninger		115.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>610.422</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.255.000</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af en afkastbaseret model. Det forventede afkastkrav udgør henholdsvis 7,25% og 5,50%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med henholdsvis 178 t.kr. og 121 t.kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	101.056	98.264	514.284	173.297
Bankgæld	44.344	42.044	881.699	709.508
	<b>145.400</b>	<b>140.308</b>	<b>1.395.983</b>	<b>882.805</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med N.P. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og

## Noter

udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.345 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.255 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende måder:

### Indregning af gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglerne anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne, og amortiseringstilægget udgør pr. år 548 kr. Da overgangsreglerne anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler

## Anvendt regnskabspraksis

markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.