



## N.P. Ejendom ApS

Birkebækvej 41  
7323 Give  
CVR-nr. 25099354

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.10.2023

---

**Niels Bjerregaard Piihl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

N.P. Ejendom ApS  
Birkebækvej 41  
7323 Give

CVR-nr.: 25099354  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Niels Bjerregaard Piibl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 23.10.2023

## Direktion

**Niels Bjerregaard Piihl**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i N.P. Ejendom ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N.P. Ejendom ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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 23.10.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Kirsten Qvist Kiil-Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26746

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>605.453</b>	<b>617.077</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>695.453</b>	<b>617.077</b>
Andre finansielle indtægter		663	548
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(9.500)	(8.800)
Andre finansielle omkostninger		(40.828)	(53.357)
<b>Resultat før skat</b>		<b>645.788</b>	<b>555.468</b>
Skat af årets resultat	1	(142.073)	(122.203)
<b>Årets resultat</b>		<b>503.715</b>	<b>433.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		503.715	433.265
<b>Resultatdisponering</b>		<b>503.715</b>	<b>433.265</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		8.940.000	8.850.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>8.940.000</b>	<b>8.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.940.000</b>	<b>8.850.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.262.907</b>	<b>968.106</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.262.907</b>	<b>968.106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.202.907</b>	<b>9.818.106</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.120.099	4.616.384
<b>Egenkapital</b>		<b>5.245.099</b>	<b>4.741.384</b>
Udskudt skat		422.475	402.337
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>422.475</b>	<b>402.337</b>
Gæld til realkreditinstitutter		74.037	88.729
Bankgæld		3.449.908	3.553.059
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.523.945</b>	<b>3.641.788</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	115.797	131.350
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.750	21.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		457.768	572.859
Skyldige sambeskatningsbidrag		243.828	121.893
Anden gæld		181.245	178.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.011.388</b>	<b>1.032.597</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.535.333</b>	<b>4.674.385</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.202.907</b>	<b>9.818.106</b>
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.616.384	4.741.384
Årets resultat	0	503.715	503.715
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.120.099</b>	<b>5.245.099</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	121.935	121.893
Ændring af udskudt skat	20.138	310
	<b>142.073</b>	<b>122.203</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.957.955
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.957.955</b>
Opskrivninger primo	1.892.045
Årets opskrivninger	90.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.982.045</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.940.000</b>

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af en afkastbaseret model. Det forventede afkastkrav udgør henholdsvis 5,50%, 5,75% og 8%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 659 t.kr.

Investeringssejendommens 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.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.974	30.855	74.037	18.198
Bankgæld	101.823	100.495	3.449.908	3.049.258
	<b>115.797</b>	<b>131.350</b>	<b>3.523.945</b>	<b>3.067.456</b>

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	8.940.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	90.000

## 6 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 sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.545 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.940 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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 tilknyttede virksomheder. 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 ejendommens 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 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

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