

List of Signatures

Page 1/1



Årsrapport for 2023 for NPE.201 ApS.pdf

Name	Method	Signed at
Per Rolf Larssen	MitID	2024-04-25 15:43 GMT+02
Vivian Weis Byrholt	MitID	2024-04-25 15:29 GMT+02
HUGO PREUTZ	BANKID	2024-04-25 14:15 GMT+02
Mette Marie Tvedegaard Grubbe	MitID	2024-04-25 13:22 GMT+02
Flemming Bæk Engelhardt	MitID	2024-04-25 10:58 GMT+02
Mads Christian Arklint	MitID	2024-04-25 19:02 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: DDD0139FEB264AAF9C9051BF782E35AB

NPE.201 ApS

Årsrapport 2023

CVR-nr. 26341450
Grønjordsvej 10
2300 København S

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 25. april 2024.

Dirigent: **Mette Marie T. Grubbe**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DDD0139FEB264AAF9C9051BF782E35AB

NPE.201 ApS • årsrapport 2023

Indhold

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

NPE.201 ApS
C/O Nordea Pension Ejendom Danmark A/S
Grønjordsvej 10
2300 København S
Telefon 44 77 72 33

E-mail: ejendomme@nordeapension.dk
Internet: www.nordeapension.dk



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DDD0139FEB264AAF9C9051BF782E35AB

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme for moderselskabet Nordea Pension Ejendom Danmark A/S.

Der er indgået en aftale med Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, hvorefter dette selskab forestår det praktiske arbejde med selskabets ejendomsinvesteringer og –administration.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har et resultat af ordinær drift på 12 t.kr. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme beløber sig til -524 t.kr. Efter finansielle poster og skat på -95t.kr. er selskabets resultat opgjort til -607 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje beløber sig til 5.298 t.kr. ved udgangen af 2023.

Der blev i året ikke købt eller solgt ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt hændelser, der væsentligt forrykker vores vurdering af regnskabet.

Selskabet forventes fusioneret med Nordea Pension Ejendom Danmark A/S i 2024 med Nordea Pension Ejendom Danmark A/S, som fortsættende selskab.



NPE.201 ApS • årsrapport 2023

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for NPE.201 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. april 2024

Direktion

Flemming Bæk Engelhardt
(Direktør)

Bestyrelse

Hans Erik Hugo Preutz
(Formand)

Vivian Weis Byrholt

Mads Arklint



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NPE.201 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NPE.201 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



NPE.201 ApS • årsrapport 2023

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 25. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for NPE.201 ApS aflægges i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Indeholder omkostninger, der er forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Administrationsomkostninger

Udgør selskabets øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Positive og negative værdireguleringer på ejendomme føres over resultatopgørelsen. Gevinster og tab ved afhændelse af ejendomme føres over resultatopgørelsen.

Finansielle omkostninger

Indeholder periodiserede renter mv. vedrørende regnskabsåret.

Selskabsskat

Selskabet er, i henhold til selskabsskattelovens § 3A, stk. 2, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkast-skattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne var ikke opfyldt for 2022, men er opfyldt i 2023.

Årets skat udgøres af årets aktuelle skat samt årets ændring i udskudt skat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.



Selskabet er sambeskattet med Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland, der som administrations-selskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Udskudt skat hensættes efter gældsmetoden af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og passiver. Udskudt skat måles med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse med de skattesatser, der forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat baseret på de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes løbende af koncernens egne vurderingsmænd.

Investeringsejendomme 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 værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til forventede tab.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til pålydende værdi.



Resultatopgørelse

1.000 kr.	Note	2022	2023
Lejeindtægter		438	336
Ejendomsomkostninger		-336	-290
Bruttoresultat		102	46
Administrationsomkostninger	1	-45	-34
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		57	12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-607	-524
Resultat før finansielle poster		-550	-512
Andre finansielle omkostninger		-9	-95
Resultat før skat		-559	-607
Skat af årets resultat	2	123	0
Årets resultat		-436	-607
Forslag til disponering af årets resultat:			
Overført til overført resultat		-436	-607
		-436	-607



Balance

1.000 kr.	Note	2022	2023
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	5.822	5.298
Materielle anlægsaktiver i alt		5.822	5.298
Anlægsaktiver, i alt		5.822	5.298
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		17	3
Tilgodehavender i alt		17	3
Omsætningsaktiver, i alt		17	3
Aktiver, i alt		5.839	5.301
Passiver			
Egenkapital			
Anpartskapital		126	126
Overført resultat		2.458	1.851
Egenkapital, i alt		2.584	1.977
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	4	148	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.048	3.233
Anden gæld		59	91
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		3.107	3.324
Passiver, i alt		5.839	5.301
Nærtstående parter	5		
Koncernforbindelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noterne 1-7 er en del af årsregnskabet.



Egenkapitalopgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis- metode	Overført re- sultat	I alt
2022				
Egenkapital primo	126		2.894	3.020
Overført af årets resultat			-436	-436
Egenkapital ultimo	126	0	2.458	2.584
2023				
Egenkapital primo	126	0	2.458	2.584
Overført af årets resultat		0	-607	-607
Egenkapital ultimo	126	0	1.851	1.977



NPE.201 ApS • årsrapport 2023

Noter

1.000 kr. 2022 2023

Note 1. Administrationsomkostninger

NPE.201 ApS har ingen ansatte.
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion i selskabet.
Administrationsvederlag til moderselskabet indeholder andel af løn til direktion. Beløbet oplyses ikke idet direktionen består af et enkelt medlem, jf. Årsregnskabslovens § 98B.

Note 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	10	0
Ændring i udskudt skat	148	0
Regulering vedr. tidligere år	-281	0
Skat af årets resultat	-123	0

Note 3. Investeringsejendomme

Kostpris, primo	18.502	18.502
Kostpris ultimo	18.502	18.502
Nedskrivninger, primo	12.074	12.680
Årets nedskrivninger	606	524
Nedskrivninger ultimo	12.680	13.204
Investeringsejendomme ultimo	5.822	5.298
Ejendomsporteføljen er sammensat således:		
Erhverv	5.822	5.298
	5.822	5.298

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme 5,25 5,50

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio. kr.

Note 4. Udskudte skatteforpligtelser

Ejendomme	148	0
Udskudte skatteforpligtelser	148	0

Note 5. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter koncernselskaber i Nordea-koncernen samt associerede virksomheder

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Nordea Pension Ejendom Danmark A/S

Mellemværende med nærtstående parter		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.048	3.233
Mellemværende forfalder på anfordring		

Note 6. Koncernforbindelser

Regnskabet for NPE.201 ApS indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank Abp, Business ID 2858394-9, Hamnbanegatan 5, 00020 Helsinki, Finland. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Selskabet er 100% ejet af Nordea Pension Ejendom Danmark A/S.

Note 7. Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	46	36
-----------------------------	----	----

Selskabet hæfter solidarisk for moms, lønsumsafgift og skat m.m., som påhviler de i Nordea Pension-koncernen fællesregistrerede selskaber.

Nordea Pension Ejendom Danmark A/S er sambeskattede med Nordea's danske selskaber og filialer. Nordea Pension Ejendom Danmark A/S hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber og filialer i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter.

Pr. 31. december 2023 udgør nettotilgodehavende fra SKAT for selskaber og filialer omfattet af sambeskatning - en 232 mio.kr. (nettotilgodehavende 170 mio.kr.). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter på udbytte m.v. kan medføre, at selskabernes nettotilgodehavende eller nettogæld kan stige.

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabs - skattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som herlighed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 33

