



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

NSP Ejendomme A/S

Egegårdsvej 10, 2610 Rødovre

CVR-nr. 26 64 39 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2020.

Nils Stausgaard-Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NSP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. juli 2020

Direktion

Nils Stausgaard-Petersen

Bestyrelse

Nils Stausgaard-Petersen

Birthe Stausgaard-Petersen

Carsten Stausgaard-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NSP Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NSP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 afdække 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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.


København, den 14. juli 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor
mne15007



Selskabsoplysninger

Selskabet	NSP Ejendomme A/S Egegårdsvej 10 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 26 64 39 45
	Stiftet: 3. juni 2002
	Hjemsted: Rødovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nils Stausgaard-Petersen Birthe Stausgaard-Petersen Carsten Stausgaard-Petersen
Direktion	Nils Stausgaard-Petersen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Sydbank
Dattervirksomheder	A/S Bunec, Rødovre A/S Bunec II, Rødovre A/S Bunec III, Rødovre



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med sidste år bestået i holdingvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 35.202 mod -121.677 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Andre eksterne omkostninger	-23.472	-28.530
Driftsresultat	-23.472	-28.530
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-168.375	238.203
Finansielle indtægter	290.062	148.730
3 Finansielle omkostninger	-5.806	-581.628
Resultat før skat	92.409	-223.225
4 Skat af årets resultat	-57.207	101.548
Årets resultat	35.202	-121.677
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-639.345	-533.972
Udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
Overføres til overført resultat	0	412.295
Disponeret fra overført resultat	-1.625.453	0
Disponeret i alt	35.202	-121.677
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	500.000	0

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.670.492	12.838.867
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3.980.816
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.670.492</u>	<u>16.819.683</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.670.492</u>	<u>16.819.683</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.364.472	4.159.659
Tilgodehavende selskabsskat	57.689	295.835
Andre tilgodehavender	247.569	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.669.730</u>	<u>4.455.494</u>
Likvide beholdninger	<u>2.158.524</u>	<u>1.448.700</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.828.254</u>	<u>5.904.194</u>
Aktiver i alt	<u>17.498.746</u>	<u>22.723.877</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	639.345
9 Overført resultat	13.930.971	15.556.423
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
Egenkapital i alt	16.730.971	17.195.768
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	17	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	640.668
Anden gæld	767.758	4.887.441
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	767.775	5.528.109
Gældsforpligtelser i alt	767.775	5.528.109
Passiver i alt	17.498.746	22.723.877

11 Eventualposter

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i året udover direktionen, som ikke har modtaget vederlag.		
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Indtægt af A/S Bunec	-83.530	-86.126
Indtægt af A/S Bunec II	101.875	-17.506
Indtægt af A/S Bunec III	-186.720	341.835
	<u>-168.375</u>	<u>238.203</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	83.918
Andre finansielle omkostninger	5.806	497.710
	<u>5.806</u>	<u>581.628</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	57.354	-101.530
Regulering af tidligere års skat	-147	-18
	<u>57.207</u>	<u>-101.548</u>



Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2019	12.199.522	12.199.522
Kostpris 31. december 2019	12.199.522	12.199.522
Opskrivninger 1. januar 2019	639.345	-772.175
Årets resultat	-168.375	238.203
Udbytte	-2.000.000	0
Opskrivning ejendom	0	1.173.317
Opskrivninger 31. december 2019	-1.529.030	639.345
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	10.670.492	12.838.867

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos NSP Ejendomme A/S
A/S Bunec, Rødovre	100 %	2.311.118	-83.530	2.311.118
A/S Bunec II, Rødovre	100 %	2.255.288	101.875	2.255.288
A/S Bunec III, Rødovre	100 %	6.104.085	-186.720	6.104.085
		10.670.491	-168.375	10.670.491

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2019	4.187.411	4.187.411
Afgang i årets løb	-4.187.411	0
Kostpris 31. december 2019	0	4.187.411
Opskrivninger 1. januar 2019	-218.363	274.297
Årets kursregulering	0	-492.660
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	218.363	0
Opskrivninger 31. december 2019	0	-218.363
Nedskrivninger 1. januar 2019	11.768	11.768
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger samt tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede værdipapirer	-11.768	0
Nedskrivninger 31. december 2019	0	11.768
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	3.980.816

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	639.345	0
Resultatandel	-639.345	639.345
	0	639.345
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	15.556.424	15.144.128
Årets overførte overskud eller underskud	-1.625.453	412.295
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-500.000	0
	13.930.971	15.556.423
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	0	500.000
Udloddet udbytte	0	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0
	1.800.000	0

11. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)**Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NSP Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NSP Ejendomme A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.