

N.P.A. Ejendomme ApS

Tuelsøvej 7, 4180 Sorø
CVR-nr. 38 44 11 32

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.03.23

Dorte Hahn Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

N.P.A. Ejendomme ApS
Tuelsøvej 7
4180 Sorø
Telefon: 40 14 02 84
Hjemsted: Sorø
CVR-nr.: 38 44 11 32
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Dorte Hahn Andersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for N.P.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 10. marts 2023

Direktionen

Dorte Hahn Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i N.P.A. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.P.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 10. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 171.756 mod t.DKK 476 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.649.332.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årsregnskabet 2022 er påvirket af tilpasset præsentation af oparbejdet tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond på ca. t.DKK 165, som tidligere er indregnet i selskabets resultatopgørelse og ikke indregnet som tilgodehavende under anlægsaktiver. Forholdet er beskrevet i særskilt afsnit i anvendt regnskabspraksis.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 t.DKK
	Bruttofortjeneste	245.833	612
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.826	-9
	Resultat af primær drift	237.007	603
	Finansielle indtægter	3.263	2
	Finansielle omkostninger	-17.507	-18
	Resultat før skat	222.763	587
1	Skat af årets resultat	-51.007	-111
	Årets resultat	171.756	476

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600
	Overført resultat	171.756	-124
	I alt	171.756	476

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.171.114	4.172
2	Materielle anlægsaktiver i alt	4.171.114	4.172
3	Andre tilgodehavender	382.859	340
	Finansielle anlægsaktiver i alt	382.859	340
	Anlægsaktiver i alt	4.553.973	4.512
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	15.752	13
	Tilgodehavender i alt	15.752	22
	Likvide beholdninger	272.471	843
	Omsætningsaktiver i alt	288.223	865
	Aktiver i alt	4.842.196	5.377

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.599.332	3.428
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600
	Egenkapital i alt	3.649.332	4.078
	Hensættelser til udskudt skat	149	0
	Hensatte forpligtelser i alt	149	0
4	Gæld til realkreditinstitutter	946.184	1.067
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	946.184	1.067
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	120.000	142
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Selskabsskat	28.776	0
	Anden gæld	77.341	75
	Periodeafgrænsningsposter	5.414	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	246.531	232
	Gældsforpligtelser i alt	1.192.715	1.299
	Passiver i alt	4.842.196	5.377
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	50.000	3.429.416	0	3.479.416
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	122.637	0	122.637
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	50.000	3.552.053	0	3.602.053
Forslag til resultatdisponering	0	-124.477	600.000	475.523
Saldo pr. 31.12.21	50.000	3.427.576	600.000	4.077.576
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	50.000	3.427.576	600.000	4.077.576
Betalt udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	171.756	0	171.756
Saldo pr. 31.12.22	50.000	3.599.332	0	3.649.332

	2022 DKK	2021 t.DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.776	111
Årets regulering af udskudt skat	149	0
Regulering af skat fra tidligere år	82	0
I alt	51.007	111

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.22	4.216.140
Tilgang i året	7.550
Kostpris pr. 31.12.22	4.223.690
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-43.750
Afskrivninger i året	-8.826
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-52.576
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	4.171.114

3. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.22	340.475
Tilgang i året	42.384
Kostpris pr. 31.12.22	382.859
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	382.859

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	120.000	388.000	1.066.184	1.209
I alt	120.000	388.000	1.066.184	1.209

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme udgør t.DKK 4.171.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2021. Fejlen vedrører, at der frem til pr. 31.12.2021 er oparbejdet et tilgodehavende på ca. t.DKK 165 hos Grundejernes Investeringsfond, som tidligere er indregnet i selskabets resultatopgørelse og ikke indregnet som tilgodehavende under anlægsaktiver.

Sammenligningstal for 2021 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	40	4.000.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Selskabets ejendomme er omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond. Under andre tilgodehavender indregnes indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes ikke en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring. Indregning af udgifter til vedligeholdelse eller forbedring indregnes i takt med, at udgifter afholdes.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.