

# **N.P.A. S Ejendomme af 2020 ApS**

Tuelsøvej 48, 4180 Sorø  
CVR-nr. 41 29 18 42

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.01.24

Steen 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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

N.P.A. S Ejendomme af 2020 ApS  
Tuelsøvej 48  
4180 Sorø  
Hjemsted: Sorø  
CVR-nr.: 41 29 18 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Steen Hahn Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

N.P.A S Sorø ApS, Sorø

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for N.P.A. S Ejendomme af 2020 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 17. januar 2024

**Direktionen**

Steen Hahn Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i N.P.A. S Ejendomme af 2020 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.P.A. S Ejendomme af 2020 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 17. januar 2024

#### **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, udvikle og udleje fast ejendom m.v. samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -229.859 mod t.DKK 100 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.690.753.

Ledelsen finder årets resultat for ikke-tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>132.750</b>	<b>78</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.206	-32
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>97.544</b>	<b>46</b>
	Finansielle indtægter	292	432
1	Finansielle omkostninger	-379.994	-341
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-282.158</b>	<b>137</b>
2	Skat af årets resultat	52.299	-37
	<b>Årets resultat</b>	<b>-229.859</b>	<b>100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-229.859	100
	<b>I alt</b>	<b>-229.859</b>	<b>100</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.116.701	13.152
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	165.000	0
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.281.701</b>	<b>13.152</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.281.701</b>	<b>13.152</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	54.329	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>54.329</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.191</b>	<b>37</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.520</b>	<b>37</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.345.221</b>	<b>13.189</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40
	Overført resultat	4.650.753	4.881
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.690.753</b>	<b>4.921</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.103.076	3.170
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.103.076</b>	<b>3.170</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	117.300	118
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.277.843	4.780
	Selskabsskat	0	60
	Anden gæld	156.249	140
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.551.392</b>	<b>5.098</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.654.468</b>	<b>8.268</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.345.221</b>	<b>13.189</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	4.780.888	4.820.888
Forslag til resultatdisponering	0	99.724	99.724
Saldo pr. 31.12.22	40.000	4.880.612	4.920.612
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	4.880.612	4.920.612
Forslag til resultatdisponering	0	-229.859	-229.859
Saldo pr. 31.12.23	40.000	4.650.753	4.690.753

	2023 DKK	2022 t.DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	246.040	140
Renteomkostninger i øvrigt	133.566	27
Øvrige finansielle omkostninger	388	174
Øvrige finansielle omkostninger i alt	133.954	201
I alt	379.994	341

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	-54.329	60
Årets regulering af udskudt skat	0	-23
Regulering af skat fra tidligere år	2.030	0
I alt	-52.299	37

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.01.23	13.208.198	0
Tilgang i året	0	165.000
Kostpris pr. 31.12.23	13.208.198	165.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-56.291	0
Afskrivninger i året	-35.206	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-91.497	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	13.116.701	165.000

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.23 DKK	Gæld i alt 31.12.22 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	117.300	2.600.000	3.220.376	3.288
I alt	117.300	2.600.000	3.220.376	3.288

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.239 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.796.

## 7. 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.

### 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 og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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	11.800.000

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".

**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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

## 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".

#### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.