

## N-P Ejendomme ApS

Odinsvej 11,  
4270 Høng

CVR-nr. 43361821

## Årsrapport for 2022

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2023

---

Finn Nygaard-Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

**N-P Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for N-P Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 31. marts 2023

### **Direktion**

Finn Nygaard-Petersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i N-P Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N-P Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**N-P Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Overtrædelse af straffeloven og skatte-, afgifts- og tilskudslovgivning**

Selskabet har i årets løb indberettet til momsangivelser med afvigelser i forhold til bogføringen, hvilket er i strid med momsloven hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Den utilsigtede fejl er opdaget i forbindelse med regnskabsafslutningen.

København, den 31. marts 2023

**HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## N-P Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	N-P Ejendomme ApS Odinsvej 11, 4270 Høng
CVR-nr.	43361821
Stiftelsesdato	24. juni 2022
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Finn Nygaard-Petersen
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17, st, th, 1270 København K
CVR-nr.	35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Pr. 1. januar 2022 er der foretaget en grenspaltning af N-P Byg ApS, CVR-nr. 31188067, hvor aktiviteten vedrørende ejendomsudlejning er overført til nærværende selskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -1.708.643, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 5.958.206, og en egenkapital på kr. 2.425.456.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for N-P Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger forbundet med driften af ejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende gæld, amortisering af låneomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## N-P Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-32.822</b>
Personaleomkostninger	1	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-2.182.273</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.215.095</b>
Andre finansielle indtægter		67.338
Finansielle omkostninger		<u>-42.150</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.189.907</b>
Skat af årets resultat	2	<u>481.264</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.708.643</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-1.708.643</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>-1.708.643</u></b>

N-P Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>5.884.924</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.884.924</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>5.884.924</b></u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		1.164
Andre tilgodehavender		<u>72.118</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>73.282</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>73.282</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>5.958.206</b></u>

N-P Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		2.385.456
<b>Egenkapital</b>		<b>2.425.456</b>
Hensættelser til udskudt skat		543.944
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>543.944</b>
Gæld til banker		2.378.433
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.378.433</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.000
Gæld til banker		29.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.260
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.190
Deposita		78.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>610.372</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.988.805</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.958.206</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## N-P Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.094.099	0	4.134.099
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-4.094.099	4.094.099	0
Årets resultat	0	0	-1.708.643	-1.708.643
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>2.385.456</b>	<b>2.425.456</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

2022

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

**2. Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat

-481.264

**-481.264****3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo

3.220.950

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

191.501

**Kostpris ultimo****3.412.451**

Dagsværdireguleringer primo

4.654.746

Årets reguleringer

-2.182.273

**Dagsværdireguleringer ultimo****2.472.473****Regnskabsmæssig værdi ultimo****5.884.924**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

Ejendomme er indregnet og målt til tkr. 5.885 svarende til forrentningskrav på 5,25 - 7,75%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 458.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	2.378.433	140.000	1.850.000
	<b>2.378.433</b>	<b>140.000</b>	<b>1.850.000</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for N-P Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank, t.kr. 2.518, er der givet pant i selskabets ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager til t.kr. 5.885.