



NPS Ejendomme ApS

Falkevej 9, 4600 Køge

CVR-nr. 38 87 16 25

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2025

Peder Skjoldbro
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for NPS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. juli 2025

Direktion

Peder Skjoldbro

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NPS Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NPS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's 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.

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 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 1. juli 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	NPS Ejendomme ApS Falkevej 9 4600 Køge CVR-nr.: 38 87 16 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: Køge
Direktion	Peder Skjoldbro
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at købe og sælge ejendomme og dermed forbundne aktiviteter efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.685.701, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 24.154.179.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme, således at disse fremover måles til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ændringen har medført en forøgelse af resultatet for 2023 med t.kr. 3.708, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 18.879 samt en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr. 14.725.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		763.002	594.837
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		1.500.000	3.500.000
Resultat før finansielle poster		2.263.002	4.094.837
Finansielle indtægter	1	135.152	131.450
Finansielle omkostninger	2	-237.003	-231.700
Resultat før skat		2.161.151	3.994.587
Skat af årets resultat	3	-475.450	-63.123
Årets resultat		1.685.701	3.931.464
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	-702.172
Overført resultat		1.685.701	4.633.636
		1.685.701	3.931.464

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	32.000.000	30.500.000
Materielle anlægsaktiver		32.000.000	30.500.000
Anlægsaktiver i alt		32.000.000	30.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.771.219	4.403.539
Tilgodehavender		3.771.219	4.403.539
Likvide beholdninger		4.696	3.877
Omsætningsaktiver i alt		3.775.915	4.407.416
Aktiver i alt		35.775.915	34.907.416

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		24.104.179	22.418.478
Egenkapital		24.154.179	22.468.478
Hensættelse til udskudt skat		6.941.507	6.599.685
Hensatte forpligtelser i alt		6.941.507	6.599.685
Gæld til realkreditinstitutter		3.555.419	3.921.955
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.555.419	3.921.955
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	362.798	330.582
Gæld til tilknyttede virksomheder		610.884	1.472.239
Selskabsskat		133.628	96.976
Anden gæld		17.500	17.501
Kortfristede gældsforpligtelser		1.124.810	1.917.298
Gældsforpligtelser i alt		4.680.229	5.839.253
Passiver i alt		35.775.915	34.907.416
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	7.693.040	7.743.040
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	14.725.438	14.725.438
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	22.418.478	22.468.478
Årets resultat	0	1.685.701	1.685.701
Egenkapital 31. december	50.000	24.104.179	24.154.179

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	135.152	131.450
	135.152	131.450
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.667	39.621
Andre finansielle omkostninger	195.336	192.079
	237.003	231.700
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	133.628	96.976
Årets udskudte skat	341.822	-33.853
	475.450	63.123

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	13.149.441
Kostpris 31. december	13.149.441
Værdireguleringer 1. januar	17.350.559
Årets værdireguleringer	1.500.000
Værdireguleringer 31. december	18.850.559
Regnskabsmæssig værdi 31. december	32.000.000

Investerings ejendommen er målt i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Investerings ejendommen er delt på produktion og kontor, hvor der er anvendt forskelligt afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 5,50% på produktion og 7,25% på kontor, hvilket medfører en samlet værdi på t.kr. 32.000.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.579 og t.kr. 3.071

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.252.537	3.918.217	362.798	1.992.636
	4.252.537	3.918.217	362.798	1.992.636

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret ubegrænset over for KISO A/S mellemværende med denne bankforbindelse.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skjoldbro Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 11.510 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør bogført værdi af ejendom, 32.000 t.kr. og tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, 3.771 t.kr., i alt 35.771 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NPS Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede af årsregnskabet. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med nye praksis.

Den ændrede regnskabspraksis har medført en forøgelse af resultat for 2023 på t.kr. 3.708, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 18.879 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr. 14.725.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationssværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.