

Deloitte.



Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2024/25 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2025 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024/25 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

N.P. Ejendom ApS
Birkebækvej 41
7323Give

CVR-nr.: 25099354
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

Direktion

Niels Bjerregaard Piihl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for N.P. Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 19.11.2025

Direktion

Niels Bjerregaard Piihl
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i N.P. Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N.P. Ejendom ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19.11.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kirsten Qvist Kiil-Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26746

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og deraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, at der sker væsentlige ændringer i markedsrenter og investors afkastkrav, vil ejendommens værdi tilsvarende kunne ændre sig.

Resultatopgørelse for 2024/25

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 542.653 | 578.736 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | 270.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (17.500) | (5.833) |
| Driftsresultat | | 795.153 | 572.903 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 25.100 | 19.500 |
| Andre finansielle indtægter | | 3.883 | 6.267 |
| Andre finansielle omkostninger | | (65.692) | (44.311) |
| Resultat før skat | | 758.444 | 554.359 |
| Skat af årets resultat | 3 | (167.228) | (124.677) |
| Årets resultat | | 591.216 | 429.682 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 591.216 | 429.682 |
| Resultatdisponering | | 591.216 | 429.682 |

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 9.210.000 | 8.940.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 64.167 | 81.667 |
| Materielle aktiver | 4 | 9.274.167 | 9.021.667 |
| Anlægsaktiver | | 9.274.167 | 9.021.667 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 819.500 |
| Tilgodehavender | | 0 | 819.500 |
| Likvide beholdninger | | 6.464 | 166.928 |
| Omsætningsaktiver | | 6.464 | 986.428 |
| Aktiver | | 9.280.631 | 10.008.095 |

Passiver

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.140.997 | 5.549.781 |
| Egenkapital | | 6.265.997 | 5.674.781 |
| Udskudt skat | | 498.738 | 426.486 |
| Hensatte forpligtelser | | 498.738 | 426.486 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 45.522 | 59.969 |
| Bankgæld | | 0 | 3.247.077 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 45.522 | 3.307.046 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 13.990 | 166.309 |
| Bankgæld | | 1.408.053 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 17.150 | 6.750 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 6.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 606.921 | 0 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 212.944 | 239.903 |
| Anden gæld | | 188.420 | 180.820 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 7.896 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.470.374 | 599.782 |
| Gældsforpligtelser | | 2.515.896 | 3.906.828 |
| Passiver | | 9.280.631 | 10.008.095 |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Personaleforhold | 6 |
| Dagsværdioplysninger | 7 |
| Eventualforpligtelser | 8 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 |

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.549.781 | 5.674.781 |
| Årets resultat | 0 | 591.216 | 591.216 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 6.140.997 | 6.265.997 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, der er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 8555 t.kr. mens et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5% point vil føre den samlede dagsværdi med 693 t.kr.,jf. omtalen herom i note 3.

2 Af- og nedskrivninger

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 17.500 | 5.833 |
| | 17.500 | 5.833 |

3 Skat af årets resultat

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 94.976 | 117.968 |
| Ændring af udskudt skat | 72.252 | 4.011 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 2.698 |
| | 167.228 | 124.677 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|----------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 6.957.955 | 87.500 |

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|
| Kostpris ultimo | 6.957.955 | 87.500 |
| Opskrivninger primo | 1.982.045 | 0 |
| Årets opskrivninger | 270.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 2.252.045 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (5.833) |
| Årets afskrivninger | 0 | (17.500) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (23.333) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 9.210.000 | 64.167 |

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 3 beboelsesejendomme , 2 med hver 4 boliglejemål og 1 med 1

boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende henholdsvis Vejle og Fredericia. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret normalindtjeningsmodel, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af de enkelte investeringsekendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelse i kontrakter.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- beboelsesejendom med 4 boliglejemål 6% (30.09.2024 - 5,5%)
- Beboelsesejendom med 4 boliglejemål 6% (30.09.2024 - 5,75%)
- beboelsesejendom med 1 boliglejemål 6% (30.09.2024 - 8%)

Der er ikke anvendt ekstern vurderingmand eller lignende i forbindelse med vurderingen af selskabets investeringsejendomme.

Følsomhedsanalyse

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 855 t.kr. Omvendt vil et fald i det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5% point forøge den samlede dagsværdi med 693 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

| Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr. | Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr. |
|--|--|--|
|--|--|--|

| | | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.990 | 13.982 | 45.522 |
| Bankgæld | 0 | 152.327 | 0 |
| | 13.990 | 166.309 | 45.522 |

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

| | |
|---|----------------|
| | 2024/25 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 |

7 Dagsværdioplysninger

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|--|
| Dagsværdi ultimo | 9.210.000 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen | 270.000 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med N.P. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.545 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.714 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til

klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der

afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.