

# NVS ApS

Lønholtvej 3  
3480 Fredensborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/09/2020**

---

**Carsten Viggo Bæk**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

NVS ApS  
Lønholtvej 3  
3480 Fredensborg

CVR-nr: 24227944  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for NVS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 25/09/2020

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NVS ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NVS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om regnskabet 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. I tilknytning til vor revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde 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.

Hellerup, 25/09/2020

Henrik Ødegaard , mne31489  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er at drive industri og handel enten via direkte eller indirekte investeringer i virksomheder.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019 er DKK 2.381.840 efter skat. Resultatet anses som tilfredsstillende, under hensyntagen til, at kapitalandele i associerede virksomheder er påvirket negativt af nedskrivning af værdien af en butiksejendom med DKK 96 mio. og en korrektion til tidligere regnskab på DKK 4,9 mio.

Balancesum og egenkapital udgør per 31. december 2019 henholdsvis DKK 74.047.896 og DKK 72.081.265.

Selskabet har ingen rentebærende gæld eller kautionsforpligtelser.

Selskabets væsentligste investering er en 30 % ejerandel i Thylander Gruppen A/S. Selskabet har i juli 2020 solgt 3 % af aktierne i Thylander Gruppen A/S til en væsentlig højere pris end den bogførte værdi. Selskabets ejerandel i Thylander Gruppen A/S udgør herefter 27 %.

Den verserende Covid-19 pandemi har resulteret i en u hensigtsmæssig nedlukning af samfundet, som får markante negative konsekvenser for erhvervslivet og dermed hele samfundet. Det er uvist hvor store de forretningsmæssige konsekvenser bliver for ejendomsbranchen og dermed for de finansielle aktivers afkast i 2020.

Der er ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet yderligere begivenheder, der væsentligt påvirker indholdet af det aflagte regnskab.

For 2020 forventer selskabet et positivt resultat på tilfredsstillende niveau.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posten ”indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.



Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives liniært 2-5 år på andre anlæg, driftsmateriel og inventar svarende til aktivernes forventede brugstider.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdi af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandelene henlægges via overskudsdisponeringen på egenkapitalen under "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

### **Andre kapitalandele og værdipapirer**

Andre kapitalandele og værdipapirer omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Eksterne omkostninger .....		-47.820	-12.542
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresse .....		1.852.844	20.864.271
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....		341.951	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.146.975</b>	<b>20.851.729</b>
Andre finansielle indtægter .....		525.826	518.991
Øvrige finansielle omkostninger .....		-7.665	-461
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.665.136</b>	<b>21.370.259</b>
Skat af årets resultat .....	1	-283.296	-111.419
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.381.840</b>	<b>21.258.840</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-15.556.736	7.364.271
Ekstraordinære uddelinger .....		-2.000.000	-1.000.000
Overført resultat .....		19.827.976	14.786.569
<b>I alt .....</b>		<b>2.381.840</b>	<b>21.258.840</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		325.000	325.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		31.447.909	41.979.429
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		8.886.170	0
Andre tilgodehavender .....		5.015.500	2.042.082
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>45.349.579</b>	<b>44.021.511</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>45.674.579</b>	<b>44.021.511</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		17.894.620	21.153.024
Andre tilgodehavender .....		6.220.972	1.091.408
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>24.115.592</b>	<b>22.244.432</b>
Likvide beholdninger .....		4.257.725	5.687.435
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.373.317</b>	<b>27.606.867</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>74.047.896</b>	<b>71.953.378</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		17.586.163	33.152.899
Øvrige reserver .....		54.259.502	
Overført resultat .....			38.421.526
Forslag til udbytte .....		110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>72.081.265</b>	<b>71.807.425</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		84.222	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>84.222</b>	<b>0</b>
Skyldig selskabsskat .....		197.074	111.419
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.485.420	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		199.915	14.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.882.409</b>	<b>145.953</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.882.409</b>	<b>145.953</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>74.047.896</b>	<b>71.953.378</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering udskudt skat	84.222	0
Aktuel skat	199.074	111.419
	<u>283.296</u>	<u>111.419</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	325.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>325.000</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	-0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>325.000</u></b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris primo	8.826.530	5.616.530
Tilgang	5.035.216	3.210.000
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.861.746</b>	<b>8.826.530</b>
Værdireguleringer primo	33.152.899	25.788.628
Afgang	0	0
Udbytte	-18.000.000	-13.500.000
Andel i årets resultat	2.433.264	20.864.271
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>17.586.163</b>	<b>33.152.899</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.447.909</b>	<b>41.979.429</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thylander Gruppen A/S, København	30,00%	90.974.404	17.311.890
Aktieselskabet af 1. maj 2019, København	30,00%	-4.845.420	-5.845.420
Gentofte Ejendomsselskab, Kommanditejendomsselskab, København	8,33%	70.391.700	5.757.883
Komplementaraktieselskabet af 1.11.2006, København	8,33%	6.325.813	45.480
Investeringselskabet af 8.maj ApS, Fredensborg	50,00%	936.290	109.543

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Nettopskrivnings reserve efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo	125.000	33.152.899	38.421.526	108.000	71.807.425
Udbetalt udbytte	-	-	-	-108.000	-108.800
Ekstraordinært udbytte	-	-	-2.000.000	-	-2.000.000
Årets resultat	-	-15.566.736	17.837.976	110.600	2.381.840
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>17.586.163</b>	<b>54.259.502</b>	<b>110.600</b>	<b>72.081.265</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har investeret i byFounders VC Feeder Fund I K/S, hvor resthæftelse på kapitalindskud udgør DKK 1.416.025

#### 6. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre en eventuel effekt af Covid-19.

Ledelsen er ikke bekendt med forhold, som vil påvirke selskabet negativt ift. nærværende regnskab.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0