

# **NV Ejendomme ApS**

Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 31173876

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2020

### **Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

NV Ejendomme ApS  
Bispevej 2  
2400 København NV

CVR-nr. 31173876  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand  
Anders Lemvig  
Martin Lyders Larsen

### Direktion

Anders Lemvig

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for NV Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

### Direktion

Anders Lemvig

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Anders Lemvig

Martin Lyders Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i NV Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NV Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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 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 2. april 2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 26740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør i 2019 et overskud på 26.112 t.kr. mod et overskud i 2018 på 5.927 t.kr. Resultatet er påvirket af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 26.444 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(88.127)	(87.877)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(88.127)</b>	<b>(87.877)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.443.627	6.358.960
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		45.501	44.161
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(470.429)	(463.095)
Andre finansielle omkostninger		(755)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.929.817</b>	<b>5.852.149</b>
Skat af årets resultat	1	182.077	75.209
<b>Årets resultat</b>		<b>26.111.894</b>	<b>5.927.358</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		26.111.894	5.927.358
		<b>26.111.894</b>	<b>5.927.358</b>



**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.396.023	26.952.396
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>53.396.023</u></b>	<b><u>26.952.396</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>53.396.023</u></b>	<b><u>26.952.396</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.545.243	1.499.742
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		185.685	75.209
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.730.928</u></b>	<b><u>1.574.951</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>86.635</u></b>	<b><u>75.052</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.817.563</u></b>	<b><u>1.650.003</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>55.213.586</u></b>	<b><u>28.602.399</u></b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		34.189.281	8.077.387
<b>Egenkapital</b>		<b><u>39.189.281</u></b>	<b><u>13.077.387</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.125	17.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.006.180	15.507.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.024.305</u></b>	<b><u>15.525.012</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.024.305</u></b>	<b><u>15.525.012</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>55.213.586</u></b>	<b><u>28.602.399</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Koncernforhold	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	8.077.387	13.077.387
Årets resultat	0	26.111.894	26.111.894
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>34.189.281</b>	<b>39.189.281</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(185.685)	(75.209)
Regulering vedrørende tidligere år	3.608	0
	<b>(182.077)</b>	<b>(75.209)</b>
		<b>Kapitalandele</b>
		<b>i tilknyttede</b>
		<b>virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		59.088.278
Tilgange		0
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>59.088.278</b>
Nedskrivninger primo		(32.135.881)
Andel af årets resultat		26.443.626
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(5.692.255)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>53.396.023</b>

I kostprisen på kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indgår goodwill med 7.884 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør på balancedagen 0 t.kr.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel</b>
			<b>%</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Thorsgade 61-63 A/S	København	A/S	100,0
Ejendomsselskabet KBH NV A/S	København	A/S	100,0
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	København	A/S	100,0

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S 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.

### 4. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger samt bankgebyrer.

### 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 3 år.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 80.210.xxx.xxx

2020-04-02 07:28:27Z

NEM ID 

## Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-02 07:56:08Z

NEM ID 

## Martin Lyders Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103479326535

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-04-02 09:09:09Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:31173876-RID:45579072

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:08:11Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:31173876-RID:45579072

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:08:11Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:31173876-RID:45579072

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:08:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LM4JP-16EUS-WIM8L-YOOW0-TQTX5-ZVK80

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>