

NPV Holding ApS

Jægersborg Allé 1 A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 31 88 58 33

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.24

Kim Keis Larsen

Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 38

Selskabet

NPV Holding ApS
Jægersborg Allé 1 A
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 31 88 58 33
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Schaumann

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for NPV Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 28. juni 2024

Direktionen

Jens Schaumann

Til kapitalejerne i NPV Holding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NPV Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 28. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	-22.002	-491	294.565	133.265	-3.401
Indeks	647	14	-8.661	-3.918	100
Resultat af primær drift	111.462	-66.266	345.015	112.627	-12.400
Indeks	-899	534	-2.782	-908	100
Finansielle poster i alt	-80.339	-31.377	-55.276	-31.080	-13.427
Indeks	598	234	412	231	100
Årets resultat	27.269	-86.258	237.200	50.178	-21.405
Indeks	-127	403	-1.108	-234	100

Balance

Samlede aktiver	2.077.469	1.549.807	1.672.705	1.923.023	2.210.279
Indeks	94	70	76	87	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	367.594	43.238	38.757	1.521	1.739
Indeks	21.138	2.486	2.229	87	100
Egenkapital	355.413	328.144	467.122	237.885	177.004
Indeks	201	185	264	134	100

Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	8%	-22%	67%	24%	-11%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	17%	21%	28%	12%	8%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er moderselskab for en række datterselskaber med aktiviteter indenfor udvikling af fast ejendom, handel med fast ejendom, byggeri, udvikling af byggemetoder, rådgivning om ejendomsudvikling og finansaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 27.269.113 mod DKK -86.258.463 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 355.412.685.

Koncernens regnskabsmæssige indtægtskriterier indebærer, at al resultatindregning af udviklings-sager sker på tidspunktet for aflevering af færdiggjort byggeri.

Årets resultat svarede til forventningerne for året og anses af ledelsen i lyset af markedsforholdene for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et mindre overskud i niveauet DKK 15 - 25 mio. af sin ordinære drift i 2024. Størrelsen af det forventede overskud afhænger af salg af projekter, som i lyset af et trægt marked er behæftet med usikkerhed både i henseende til salgbarhed og salgsværdi. Resultatet påvirkes tillige af værdireguleringer af koncernens ejendomme, hvis værdiudvikling er behæftet med usikkerhed.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Frivillig redegørelse for samfundsansvar

I NPV arbejder vi fokuseret på at nå vores langsigtede mål om miljørigtigt og CO2 neutralt byggeri.

Bæredygtighed er en fællesnævner for alle aktiviteter i NPV, hvor vi i alle faser af vores byggeprojekter har fokus på ESG og herunder systematisk implementering af miljørigtige løsninger, som samlet bidrager til indfrielsen af vores langsigtede mål for miljøet og den grønne omstilling.

Vi er bevidste om, at vi som aktør indenfor en af verdens mest CO2 intensive brancher har et særligt ansvar for imødegåelsen af den globale klimakrise. Dette ansvar arbejder vi med individuelt i forhold til vores projekter og kollektivt gennem deltagelse i en række netværksfora, som vi til stadighed udbygger, og hvor vi med stort udbytte udveksler og udbygger vores viden om de mange eksisterende og nye facetter af miljø og bæredygtighed.

Vi afrapporterer efter Erhvervsstyrelsens anbefalinger til redegørelse for samfundsansvar og ESG, ligesom vi løbende implementerer EU's taksonomi i takt med dens udvikling.

	Kategori	Risici	Plan og Målsætning	2023 status
ENVIRONMENT	Klima	<p>Ekstremt vejr</p> <p>Geopolitiske forskydninger</p> <p>CO2-afgifter</p>	<ul style="list-style-type: none"> I 2027 vil alle nyopstartede projekter være CO2e-neutralt indlejret og i drift. Vi vil reducere vores Scope 1, 2 og 3-udledning af CO2 frem mod 2030. Vi bruger bæredygtigheds certificeringsordninger til at sikre miljørigtigheden af vores projekter. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi certificerer vores byggeri efter DGNB Guldstandard og Svanemærket. Vi igangsætter et fyrtårnsprojekt med ambitioner om ikke blot at efterleve de planetære grænser for CO2 udledningen, som er mindre end 100 kg Co2 per bolig per person per år.
	Råmaterialer	<p>Rovdrift og Materiale mangel</p> <p>Geopolitiske forskydninger</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ved opstart af nye projekter designer vi ud fra at mindske materialetrykket og minimere energi- og vandforbrug i driften. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi bruger LCA-analyser til at fortage materialevalg, der øger bæredygtigheden i alle projekter. Vi indarbejder vedvarende energiløsninger i vores bygninger som fx solceller, varmepumper, jordvarme, m.fl.
	Bio-diversitet	<p>Kollaps af økosystemer</p> <p>Tab af biodiversitet og resiliens</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vi arbejder med grønne områder i alle projekter, fx ved grønne tage, nordiske plantebiotoper, byparker, mv. 	<ul style="list-style-type: none"> Sammen med rådgivere screener og fremmer vi den lokale biodiversitet i alle projekter og arbejder med nordiske beplantningsstrategier. På vores projekt i Gammelhavn etableres eksempelvis et større parkanlæg med tre unikke biotoper på samlet 4.000 m2. Ligeledes har vi igangsat et biodiversitetsprogram for både land- og havmiljø på vores "Thurinerhusene" på Sydbyen.
SOCIAL	Proces og partnerskaber	<p>Omdømmerisici</p> <p>Lokal ulighed</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vi identificerer lokale partnerskaber og sociale grupper til strategisk værdiskabelse gennem udvikling. Vi vægter bæredygtige kompetencer højt i valget af samarbejdspartnere. 	<ul style="list-style-type: none"> NPV har premium-medlemskab af Green Building Council Denmark samt et founding partner-medlemskab af PropTech Denmark med ønsket om at udvikle førende byggerier indenfor bæredygtighed og innovation. Vi skaber en demokratisk proces i udviklingen af projekter gennem borgerinddragelse, offentlige høringer, konkurrencer, lokale events mv. Vi har udvidet vores grønne netværk med et medlemskab af Copenhagen Creative Partnership.
	Brugere og indeklima	<p>Omsættelighed og rentabilitet af projekter</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vi udvikler sunde bygninger der fremmer en aktiv og sund livsstil for brugerne og folk i lokalområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi optimerer indeklimaet i vores bygninger til gavn for fremtidige ejere og lejere, bl.a. med Svanemærket, DGNB Hjerte, og WELL-certificeringsordningerne. Vi arbejder aktivt med F&B for at give lokalområdet liv og kant. Vi har fx etableret flere café- og restaurationsmiljøer på Engholmene, samt restaureret det fredede "Druknehus", det fredede pakhús og udviklet området 2til en kulturbastion.

	Medarbejder udvikling	Produktivitet og mangel på talent	<ul style="list-style-type: none"> Vi skal kunne tiltrække de bedste talenter med attraktive vilkår og et inspirerende og udfordrende arbejdsmiljø. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi investerer i udviklingen af de bedste hjerner - både i deres faglige udvikling indenfor økonomi og byggeri, men også indenfor bæredygtighedsledelse, fx indenfor DGNB-certificeringer. Vi prioriterer balancen mellem arbejdsliv og fritid og sørger for, at vores medarbejdere har adgang til fx. sund og nærende kost, fitness, mv.
GOVERNANCE	Lighed	Ulighed i samfundet	<ul style="list-style-type: none"> Vi har fokus på at skabe lige muligheder for alle mennesker på tværs af køn, etnicitet, politiske og religiøse overbevisninger. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi støtter projekter og organisationer, som er med til at fremme lige muligheder og tilgængelighed af fx sport til alle.
	Compliance og Etik	Overtrædelse af basale menneskerettigheder og udnyttelse af svage individer.	<ul style="list-style-type: none"> Vi sikrer et godt arbejdsmiljø og har fokus på at fremme vedvarende og socialt inklusiv økonomisk vækst samt anstændigt arbejde og arbejdsforhold for alle. Vi har en målsætning om 0 arbejdsulykker. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi indarbejder sociale klausuler i vores samarbejdskontrakter samt overholdelse af danske overenskomster, mv. Vores Zero Harm-politik gælder for organisationen og byggepladserne.
	ESG Organisering og forankring	Mangel på overholdelse af regler og certificering.	<ul style="list-style-type: none"> Vi sikrer at der er en klar rollefordeling og ansvarsdelegering indenfor bæredygtighed og ESG. 	<ul style="list-style-type: none"> Vi har bæredygtighedskonsulenter, DGNB-Konsulenter og -Auditors tilknyttet projekter med certificering. Hertil kommer Ecolabel, som er tilknyttet projekter med Svanemærket.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Bruttoresultat	-22.001.664	-491.257	-260.078	73.025
	Distributionsomkostninger	-1.800.049	-2.831.230	-107.009	0
	Administrationsomkostninger	-41.475.164	-46.160.307	-1.464.329	-1.816.318
	Resultat før dagsværdireguleringer	-65.276.877	-49.482.794	-1.831.416	-1.743.293
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	176.739.212	-16.782.965	0	0
	Resultat af primær drift	111.462.335	-66.265.759	-1.831.416	-1.743.293
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	56.295.743	-75.941.555
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.066.907	0	0	0
4	Andre finansielle indtægter	12.453.861	29.641.484	10.865.416	8.764.487
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	0	11.639.800	-10.951.733
5	Andre finansielle omkostninger	-91.725.899	-61.018.112	-926.099	-2.415.900
	Resultat før skat	31.123.390	-97.642.387	76.043.444	-82.287.994
	Skat af årets resultat	-3.854.277	11.383.924	-1.818.385	-2.517.718
	Årets resultat	27.269.113	-86.258.463	74.225.059	-84.805.712

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	46.561.991	-67.182.790
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0	10.000.000	0
	Minoritetsinteresser	27.991.316	-35.170.060	0	0
	Overført resultat	-10.722.203	-51.088.403	17.663.068	-17.622.922
	I alt	27.269.113	-86.258.463	74.225.059	-84.805.712

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	748.282.259	225.624.434	1.575.325	1.575.325
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.902.547	6.809.584	0	0
7	Materielle anlægsaktiver i alt	754.184.806	232.434.018	1.575.325	1.575.325
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	56.295.743	0
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.953.098	7	7	7
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.953.098	7	56.295.750	7
	Anlægsaktiver i alt	758.137.904	232.434.025	57.871.075	1.575.332
	Varer under fremstilling	1.042.420.623	980.072.884	0	0
9	Varebeholdninger i alt	1.042.420.623	980.072.884	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.836.296	26.184.590	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	262.281.886	264.855.017
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.449.339	5.449.339	5.449.339	5.449.339
	Andre tilgodehavender	151.721.982	149.875.153	50.720.638	42.686.323
	Tilgodehavender i alt	175.007.617	181.509.082	318.451.863	312.990.679
	Likvide beholdninger	101.902.746	155.791.194	9.696.877	1.689.285
	Omsætningsaktiver i alt	1.319.330.986	1.317.373.160	328.148.740	314.679.964
	Aktiver i alt	2.077.468.890	1.549.807.185	386.019.815	316.255.296

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	46.561.991	0
	Overført resultat	330.169.718	340.891.921	310.639.311	292.976.243
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0	10.000.000	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	340.294.718	341.016.921	367.326.302	293.101.243
10	Minoritetsinteresser	15.117.967	-12.873.349	0	0
	Egenkapital i alt	355.412.685	328.143.572	367.326.302	293.101.243
11	Hensættelser til udskudt skat	9.693.639	1.532.934	233.682	235.936
12	Andre hensatte forpligtelser	48.971.000	32.565.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	58.664.639	34.097.934	233.682	235.936
13	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	520.346.706	632.460.808	0	0
13	Gæld til kreditinstitutter	687.435.680	0	0	0
13	Anden gæld	44.718.619	74.526.438	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.252.501.005	706.987.246	0	0
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	283.232.177	0	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	216.271.480	1.985	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	505.183	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.976.396	40.858.509	362.678	266.447
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	125.000	4.323.413
	Deposita	4.504.072	1.957.527	0	0
	Selskabsskat	0	6.453.886	1.815.660	627.140
	Anden gæld	85.177.916	214.531.848	16.154.508	17.701.117
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	410.890.561	480.578.433	18.459.831	22.918.117
	Gældsforpligtelser i alt	1.663.391.566	1.187.565.679	18.459.831	22.918.117
	Passiver i alt	2.077.468.890	1.549.807.185	386.019.815	316.255.296

- 14 Oplysninger om dagsværdi
 15 Eventualforpligtelser
 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 17 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	125.000	0	340.891.921	0	341.016.921	-12.873.349	328.143.572
Forslag til resultatdisponering	0	0	-10.722.203	10.000.000	-722.203	27.991.316	27.269.113
Saldo pr. 31.12.23	125.000	0	330.169.718	10.000.000	340.294.718	15.117.967	355.412.685

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	125.000	0	292.976.243	0	293.101.243	0	293.101.243
Forslag til resultatdisponering	0	46.561.991	17.663.068	10.000.000	74.225.059	0	74.225.059
Saldo pr. 31.12.23	125.000	46.561.991	310.639.311	10.000.000	367.326.302	0	367.326.302

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat	27.269.113	-86.258.463
18 Reguleringer	-94.186.922	38.067.599
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-62.347.739	-281.587.332
Tilgodehavender	6.501.465	280.259.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.882.113	-22.478.248
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-184.263.726	-55.754.947
Andre hensatte forpligtelser	16.406.000	32.565.000
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-293.503.922	-95.187.355
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	12.453.861	29.641.484
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-87.666.899	-28.453.111
Betalt selskabsskat	0	-45.787.149
Pengestrømme fra driften	-368.716.960	-139.786.131
Køb af materielle anlægsaktiver	-367.594.425	-40.184.735
Salg af materielle anlægsaktiver	21.231.687	14.427.340
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-5.019.998	0
Pengestrømme fra investeringer	-351.382.736	-25.757.395
Betalt udbytte	0	-52.720.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	195.047.048	198.772
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	471.164.200	114.597.625
Pengestrømme fra finansiering	666.211.248	62.076.397
Årets samlede pengestrømme	-53.888.448	-103.467.129
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	155.791.194	259.258.323
Likvide beholdninger ved årets slutning	101.902.746	155.791.194
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	101.902.746	155.791.194
I alt	101.902.746	155.791.194

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

1. Medarbejderforhold

Lønninger	33.628.239	43.277.762	804.000	804.000
Andre omkostninger til social sikring	274.903	312.201	2.283	2.076
I alt	33.903.142	43.589.963	806.283	806.076

De samlede personaleomkostninger er fordelt således:

Produktionsomkostninger	24.688.317	35.110.854	0	0
Administrationsomkostninger	9.214.825	8.479.109	806.283	806.076
I alt	33.903.142	43.589.963	806.283	806.076

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	27	38	1	1
--	----	----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	56.295.743	-85.998.354
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	0	8.396.399
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.660.400
I alt	0	0	56.295.743	-75.941.555

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-1.066.907	0	0	0
I alt	-1.066.907	0	0	0

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.938.325	6.647.349
Øvrige finansielle indtægter	12.453.861	29.641.484	1.927.091	2.117.138
I alt	12.453.861	29.641.484	10.865.416	8.764.487

5. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	91.725.899	61.018.112	926.099	2.415.900
I alt	91.725.899	61.018.112	926.099	2.415.900

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK

6. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	46.561.991	-67.182.790
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0	10.000.000	0
Minoritetsinteresser	27.991.316	-35.170.060	0	0
Overført resultat	-10.722.203	-51.088.403	17.663.068	-17.622.922
I alt	27.269.113	-86.258.463	74.225.059	-84.805.712

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	167.284.362	15.825.812
Tilgang i året	367.157.808	436.617
Afgang i året	-19.171.738	0
Kostpris pr. 31.12.23	515.270.432	16.262.429
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-9.016.228
Afskrivninger i året	0	-1.343.654
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-10.359.882
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	58.340.072	0
Dagsværdireguleringer i året	176.731.709	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.059.954	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	233.011.827	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	748.282.259	5.902.547
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	513.152	0
Kostpris pr. 31.12.23	513.152	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	1.062.173	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	1.062.173	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.575.325	0

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	0	7
Tilgang i året	0	5.019.998
Kostpris pr. 31.12.23	0	5.020.005
Årets resultat fra kapitalandele	0	-1.066.907
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-1.066.907
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	3.953.098
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.23	12.948.480	7
Kostpris pr. 31.12.23	12.948.480	7
Opskrivninger pr. 01.01.23	-12.948.480	0
Årets resultat fra kapitalandele	56.295.743	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	43.347.263	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	56.295.743	7

8. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Investeringselskabet NPV ApS, Gentofte	79%
NPV Group A/S, Gentofte	79%
NPV A/S, Gentofte	79%
NPV Entreprise ApS, Gentofte	79%
Hird Entreprise A/S, Gentofte	79%
NPV Ejendomme ApS, Gentofte	79%
Gribskov Ejendomsinvestering ApS, Gentofte	79%
Engholmene Erhverv 1 ApS, Gentofte	79%
Pakhuset Engholmene ApS, Gentofte	79%
Investeringselskabet Norddeutschland ApS, Gentofte	79%
Kieler Innenstadt Investment GmbH, Tyskland	79%
Inv.selsk. Norddeutschland II ApS, Gentofte	79%
Flensburger Innenstadt Investment GmbH, Tyskland, Tyskland (Udl.)	79%
NPV Development ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge Invest ApS, Gentofte	79%
Udviklingselskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Engholmene Erhverv 2 ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge E ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge G ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge D ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge I ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge H ApS, Gentofte	79%
Ejendomsselskabet N1 ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Holding ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Café ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Kontor ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Parkering ApS, Gentofte	79%
Kavalergarden ApS, Gentofte	79%

Copenhagen Harbourfront Development ApS, Gentofte	79%
DK Real Estate Holding II K/S, Gentofte	79%
K/S Kærholm, Gentofte	79%
DK Real Estate Holding Komplementar II ApS, Gentofte	79%
DK Real Estate Sub. II Komplementar ApS, Gentofte	79%
Selsmosevej 25-31 ApS, Gentofte	79%
Søndre Jernbanevej 28-30 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet Strandvejen 267 Holding ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet Strandvejen 267 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 6 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 5 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 3 og 7 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 4 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 6A ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle Erhverv ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 6B ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet 2020.12.15 ApS, Gentofte	79%
Gribskov Ejendomsudvikling ApS, Gentofte	79%
Lundtoftegårdsvej 93A ApS, Gentofte	79%
Blomstervænget 52, Lyngby ApS, Gentofte	79%
Det Danske Filmstudie A/S, Gentofte	79%
Gambøtvej 26 Holding ApS, Gentofte	79%
Gambøtvej 26 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2021.10.06 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2021.10.25 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2021.11.08 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2022.05.24 ApS, Gentofte	79%
Fuglekvarteret Holding ApS, Gentofte	79%
Fuglekvarteret ApS, Gentofte	79%

8. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Associerede virksomheder:

Gammelhavn Vejle 1 og 2 K/S, Gentofte	40%
Gammelhavn Vejle 1 P/S, Gentofte	40%
Gammelhavn Vejle 2 P/S, Gentofte	40%
Gammelhavn Vejle Komplementar ApS, Gentofte	40%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

9. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	101.168.459	92.090.837	0	0
-------------------------------------	-------------	------------	---	---

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	-12.873.349	67.016.711	0	0
Betalt udbytte	0	-44.720.000	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	27.991.316	-35.170.060	0	0
I alt	15.117.967	-12.873.349	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
11. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.01.23	1.532.934	11.002.525	235.936	235.936
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.160.705	-9.469.591	-2.254	0
Udskudt skat pr. 31.12.23	9.693.639	1.532.934	233.682	235.936
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Hensættelser til udskudt skat	9.693.639	1.532.934	233.682	235.936
I alt	9.693.639	1.532.934	233.682	235.936

12. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser			
	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.23			32.565.000	
Hensat i året			16.406.000	
Forpligtelser pr. 31.12.23			48.971.000	
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Kortfristede forpligtelser	48.971.000	32.565.000	0	0

13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Koncern:				
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	283.232.177	0	803.578.883	632.460.808
Gæld til kreditinstitutter	0	0	687.435.680	0
Anden gæld	0	0	44.718.619	74.526.438
I alt	283.232.177	0	1.535.733.182	706.987.246

Selskabet har optaget lån på t.DKK 803.579 mod udstedelse af obligationer. Obligationerne forrentes med en rente, der er baseret på selskabets forventede afkast ved salg af tilknyttede selskabers ejendomsporteføljer. Obligationerne er i indeværende år forrentet med t.DKK 128.055 svarende til 12% p.a.

14. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejen- domme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.23	748.282.259
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	176.015.706

Modervirksomhed:

Dagsværdi pr. 31.12.23	1.575.325
------------------------	-----------

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ved fastsættelsen af dagsværdien for 2023 er der anvendt en afkastprocent på mellem 5,50 og 5,75%.

Der har været anvendt assistance fra ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

15. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om leasing af en bil med en restløbetid på 9 måneder med en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 11, i alt t.DKK 97.

Koncernen har indgået lejekontrakt med uopsigelig frem til og med 01.01.25, hvorefter der er 1 års opsigelse, og en gennemsnitlig årlig leje på t.DKK 2.735, i alt t.DKK 5.470.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har afgivet indeståelse for at friholde SNG Holding ApS for tab, som SNG Holding ApS måtte få på udlån til selskaber i NPV Holding ApS-koncernen og Investeringselskabet GD ApS-koncernen. På balancedagen udgør den totale gæld, som potentielt set kan være omfattet af indeståelsen, t.DKK 110.065. I den anledning er der indregnet t.DKK 48.971 som andre hensatte forpligtelser pr. 31.12.23. Det bemærkes, at koncernen ikke har anerkendt at hæfte overfor SNG Holding ApS for den fulde gæld.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders opfyldelse af købsaftale vedrørende erhvervelse af grundstykke.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet en betalingsgaranti på t.DKK 23.700 overfor bygherre i forbindelse med hjemtagelse af byggelån i forbindelse med opførelse af en projektejendom.

Der er desuden stillet betalingsgaranti overfor en 3. mand. Denne betalingsgaranti udgør maksimalt t.DKK 5.000.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har afgivet indeståelse for at friholde SNG Holding ApS for tab, som SNG Holding ApS måtte få på udlån til selskaber i NPV Holding ApS-koncernen og Investeringselskabet GD ApS-koncernen. På balancedagen udgør den totale gæld, som potentielt set kan være omfattet af indeståelsen, t.DKK 110.065. Selskabet har dog modtaget tilsvarende indeståelse fra datterselskabet Investeringselskabet NPV ApS om at friholde NPV Holding ApS tab som følge af indeståelsen. Det bemærkes, at NPV Holding ApS ikke har anerkendt at hæfte overfor SNG Holding ApS for den fulde gæld.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.DKK 1.620.910 er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 746.707, og varer under fremstilling med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.042.421.

Koncernen har givet pant i nettoaktiver med en værdi på t.DKK 90.738 til sikkerhed for optagelse af obligationslån, som er maksimeret til t.DKK 2.549.995. Optaget obligationsgæld udgør pr. 31. december 2023, t.DKK 803.579.

Modervirksomhed:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.325, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.575. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

17. Nærtstående parter

Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirk- somhed
		2023 DKK	2023 DKK
Administrationsomkostninger	Dattervirksomhed	0	100.000
Administrationsindtægter	Anden nærtstående part	6.970.188	0
Renteindtægter	Dattervirksomhed	0	8.938.325
Renteindtægter	Anden nærtstående part	1.165.374	789.978
Renteudgifter	Dattervirksomhed	0	57.215
Renteudgifter	Anden nærtstående part	951.164	1.470
		Koncern	Modervirk- somhed
		31.12.23 DKK	31.12.23 DKK
Mellemværender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	262.281.886
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	-125.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.449.339	5.449.339
Øvrige tilgodehavender nærtstående parter		21.589.681	0

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, og forrentes med 3,5%.

Mellemværender med øvrige nærtstående parter vedrører selskaber, der er kontrolleret af samme nærtstående parter.

	Koncern	
	2023 DKK	2022 DKK
18. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.343.654	1.292.068
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-176.015.706	16.782.965
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.066.907	0
Finansielle indtægter	-12.453.861	-29.641.484
Finansielle omkostninger	87.666.899	61.018.112
Skat af årets resultat	3.854.277	-11.383.924
Øvrige reguleringer	350.908	-138
I alt	-94.186.922	38.067.599

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved erhvervelse af minoritetsandele i dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden i modervirksomhedens balance, hvorefter de erhvervede identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for NPV Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på kautioner m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.