

NPV Holding ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.21

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 - 35

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. juni 2021

Direktionen

Jens Schaumann

Til kapitalejerne i NPV Holding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NPV Holding ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 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 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 29. juni 2021

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	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>				
Nettoomsætning	1.249.972	1.271.642	309.688	705.610
Indeks	177	180	44	100
Resultat af primær drift	112.627	-12.400	-26.997	99.052
Indeks	114	-13	-27	100
Finansielle poster i alt	-31.080	-13.427	-10.226	34.696
Indeks	-90	-39	-29	100
Årets resultat	50.178	-21.405	-32.296	118.497
Indeks	42	-18	-27	100
<i>Balance</i>				
Samlede aktiver	1.923.023	2.210.279	2.262.104	1.654.732
Indeks	116	134	137	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.521	1.739	5.413	1.977
Indeks	77	88	274	100
Egenkapital	237.885	177.004	212.526	250.976
Indeks	95	71	85	100

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>				
Egenkapitalens forrentning	24%	-11%	-14%	61%
Overskudsgrad	9%	-1%	-9%	14%

Soliditet

Egenkapitalandel	12%	8%	9%	15%
------------------	-----	----	----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 50.177.904 mod DKK -21.405.273 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 237.884.619.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, og svarende til forventningerne for året.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud af sin ordinære drift i 2021. Resultatet kan påvirkes væsentligt af afleveringstakten for færdigt byggeri og af nødvendige værdireguleringer af koncernens ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Samfundsansvar

Det skal oplyses, at selskabet f.s.v.a. miljø, herunder reduktion af klimapåvirkningen ved virksomhedens aktiviteter, ikke har en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

F.s.v.a. sociale forhold og medarbejderforhold har selskabet ikke en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

F.s.v.a. respekt for menneskerettigheder, antikorrupcion og bestikkelse har selskabet ikke en politik på området p.g.a. hensyntagen til ressource- og tidsforbrug.

NPV Holding ApS udvikler med afsæt i købernes, brugernes og investorernes ønsker og behov. NPV Holding ApS har omtanke for bæredygtighed og holdbare løsninger, der rækker ud i fremtiden, med fokus på æstetik, funktion og innovation udvikler virksomheden projekter, som spænder fra ambitiøs byudvikling og kreativ konvertering af historiske bygninger til udvikling af bolig-/erhvervsjendomme og shoppingdestinationer. Virksomheden er eksponeret for risici forbundet med ejendomsudvikling, herunder forsinkelser i udviklingsprocessen på grund af interne eller eksterne forhold, tilgængelighed af finansiering til afslutningen af de pågældende projekter samt cykliske tendenser på ejendomsmarkedet.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen*Måltal for det øverste ledelsesorgan*

Idet koncernmoderselskabets ledelse alene består af en direktion med ét medlem, og idet der ikke er planer om at udvide ledelsen, er det ikke relevant at opstille de nævnte måltal.

Politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer

NPV Holding ApS har ikke udarbejdet politikker for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, idet selskabet har mindre end 50 medarbejdere, og derfor ikke er forpligtet til at udarbejde egentlige politikker. NPV Holding ApS forsøger dog at sikre, at der ved rekruttering af lederposter er såvel mandlige som kvindelige kandidater.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	Nettoomsætning	1.249.972.153	1.271.642.001	73.200	73.200
	Produktionsomkostninger	-1.116.706.922	-1.275.042.930	-37.331	-11.822
	Bruttoresultat	133.265.231	-3.400.929	35.869	61.378
	Distributionsomkostninger	-915.831	-1.002.406	0	0
	Administrationsomkostninger	-19.722.457	-4.661.187	-1.290.012	-995.880
	Andre driftsindtægter	0	305	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	112.626.943	-9.064.217	-1.254.143	-934.502
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.335.328	0	0
	Resultat før finansielle poster	112.626.943	-12.399.545	-1.254.143	-934.502
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	54.122.895	-30.264.395
5	Andre finansielle indtægter	5.028.826	3.232.105	3.865.235	3.562.141
6	Andre finansielle omkostninger	-36.108.355	-16.659.569	-1.485.605	-83.283
	Resultat før skat	81.547.414	-25.827.009	55.248.382	-27.720.039
	Skat af årets resultat	-31.369.510	4.421.736	-2.603.049	2.169.936
	Årets resultat	50.177.904	-21.405.273	52.645.333	-25.550.103

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	36.516.611	-30.007.830
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Minoritetsinteresser	9.856.701	3.754.876	0	0
Overført resultat	32.321.203	-33.160.149	8.128.722	-3.542.273
I alt	50.177.904	-21.405.273	52.645.333	-25.550.103

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Note					
	Grunde og bygninger	502.889	513.152	502.889	513.152
	Investeringsejendomme	0	12.664.672	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.761.891	10.048.665	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	9.264.780	23.226.489	502.889	513.152
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	79.703.765	44.307.154
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	7	7	7	7
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.417.731	317.754	317.754	317.754
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.417.738	317.761	80.021.526	44.624.915
	Anlægsaktiver i alt	14.682.518	23.544.250	80.524.415	45.138.067
10	Varer under fremstilling	1.460.198.754	1.750.700.143	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.460.198.754	1.750.700.143	0	0
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	20.166.686	0	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.723.743	15.601.397	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	56.465.628	90.072.013
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.449.338	5.449.338	5.449.339	5.449.339
	Udskudt skatteaktiv	847.918	26.056.218	0	2.117.752
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	53.000
	Andre tilgodehavender	169.604.673	148.773.524	52.790.228	26.900.089
	Tilgodehavender i alt	240.792.358	195.880.477	114.705.195	124.592.193
12	Likvide beholdninger	207.349.867	240.154.520	26.338.692	2.381.014
	Omsætningsaktiver i alt	1.908.340.979	2.186.735.140	141.043.887	126.973.207
	Aktiver i alt	1.923.023.497	2.210.279.390	221.568.302	172.111.274

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	62.903.041	26.386.430
	Overført resultat	210.702.328	165.258.968	143.484.091	135.355.369
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	218.827.328	173.383.968	214.512.132	169.866.799
13	Minoritetsinteresser	19.057.291	3.620.027	0	0
	Egenkapital i alt	237.884.619	177.003.995	214.512.132	169.866.799
15	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	173.283.460	59.315.233	0	0
15	Gæld til kreditinstitutter	0	35.635.229	0	0
15	Anden gæld	29.000.000	1.261.307.287	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	202.283.460	1.356.257.749	0	0
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.122.285.547	441.000.000	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	39.661.029	0	0	0
11	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	0	9.380.110	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.424.322	76.058.457	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.489.056	58.632.792	126.984	41.879
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	310.054	343.551
	Deposita	206.590	900.977	15.000	15.000
	Selskabsskat	12.496.550	28.041.439	293.031	0
	Anden gæld	247.292.324	63.003.871	6.311.101	1.844.045
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.482.855.418	677.017.646	7.056.170	2.244.475
	Gældsforpligtelser i alt	1.685.138.878	2.033.275.395	7.056.170	2.244.475
	Passiver i alt	1.923.023.497	2.210.279.390	221.568.302	172.111.274
16	Eventualforpligtelser				
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
18	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 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	125.000	0	165.258.968	8.000.000	173.383.968	3.620.027	177.003.995
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Salg af minoritetsandele	0	0	13.122.157	0	13.122.157	5.580.563	18.702.720
Forslag til resultatdisponering	0	0	32.321.203	8.000.000	40.321.203	9.856.701	50.177.904
Saldo pr. 31.12.20	125.000	0	210.702.328	8.000.000	218.827.328	19.057.291	237.884.619
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	125.000	26.386.430	135.355.369	8.000.000	169.866.799	0	169.866.799
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	36.516.611	8.128.722	8.000.000	52.645.333	0	52.645.333
Saldo pr. 31.12.20	125.000	62.903.041	143.484.091	8.000.000	214.512.132	0	214.512.132

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	50.177.904	-21.405.273
19 Reguleringer	64.931.259	12.352.709
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	290.501.389	-14.862.587
Tilgodehavender	-70.120.181	157.829.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-12.143.736	-51.847.341
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	111.821.842	-21.824.037
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	435.168.477	60.243.078
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.028.826	3.232.105
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-36.108.355	-16.659.569
Betalt selskabsskat	-2.245.400	0
Pengestrømme fra driften	401.843.548	46.815.614
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.520.511	-1.738.705
Salg af materielle anlægsaktiver	13.000.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.099.977	0
Pengestrømme fra investeringer	6.379.512	-1.738.705
Betalt udbytte	-8.000.000	-8.000.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	117.994.027	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	99.950.462
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-551.021.740	0
Pengestrømme fra finansiering	-441.027.713	91.950.462
Årets samlede pengestrømme	-32.804.653	137.027.371
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	240.154.520	103.127.149
Likvide beholdninger ved årets slutning	207.349.867	240.154.520
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	207.349.867	240.154.520
I alt	207.349.867	240.154.520

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK

1. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Salg af fast ejendom	1.241.406.599	1.263.282.191	0	0
Salg af rådgivningsydelse og husleje	8.565.554	8.359.810	73.200	73.200
I alt	1.249.972.153	1.271.642.001	73.200	73.200

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Omsætning, indland	1.249.972.153	1.271.642.001	73.200	73.200
I alt	1.249.972.153	1.271.642.001	73.200	73.200

2. Medarbejderforhold

Lønninger	38.608.870	40.226.327	804.000	804.000
Pensioner	81.628	89.425	0	0
Andre omkostninger til social sikring	210.043	240.065	1.935	1.935
I alt	38.900.541	40.555.817	805.935	805.935

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	36	39	1	1
--	----	----	---	---

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.178.664	929.899	117.500	38.000
Andre ydelser	356.336	281.129	45.000	38.000
I alt	1.535.000	1.211.028	162.500	76.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	37.978.304	-30.441.135
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	2.255.889	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	13.888.702	176.740
I alt	0	0	54.122.895	-30.264.395

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.848.651	2.994.354
Øvrige finansielle indtægter	5.028.826	3.232.105	1.016.584	567.787
I alt	5.028.826	3.232.105	3.865.235	3.562.141

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.293.363	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	36.108.355	16.659.569	192.242	83.283
I alt	36.108.355	16.659.569	1.485.605	83.283

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	36.516.611	-30.007.830
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Minoritetsinteresser	9.856.701	3.754.876	0	0
Overført resultat	32.321.203	-33.160.149	8.128.722	-3.542.273
I alt	50.177.904	-21.405.273	52.645.333	-25.550.103

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.20	513.152	14.915.664	14.462.385
Tilgang i året	0	0	1.520.511
Afgang i året	0	-14.915.664	-850.000
Kostpris pr. 31.12.20	513.152	0	15.132.896
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-2.250.992	-4.413.720
Afskrivninger i året	-10.263	0	-2.116.958
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ- dede aktiver	0	2.250.992	159.673
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-10.263	0	-6.371.005
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	502.889	0	8.761.891
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	513.152	0	0
Kostpris pr. 31.12.20	513.152	0	0
Afskrivninger i året	-10.263	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-10.263	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	502.889	0	0

9. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.20	0	7	317.754
Tilgang i året	0	0	5.099.977
Kostpris pr. 31.12.20	0	7	5.417.731
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	7	5.417.731
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	17.920.723	7	317.754
Afgang i året	-1.120.000	0	0
Kostpris pr. 31.12.20	16.800.723	7	317.754
Opskrivninger pr. 01.01.20	26.386.430	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.717.582	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	37.978.305	0	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	2.255.889	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	62.903.042	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	79.703.765	7	317.754
Navn og hjemsted:	Ejerandel		
Dattervirksomheder:			
Komplementarselskabet Haretoften ApS, Gentofte	100%		
Investeringselskabet Bøg ApS, Gentofte	88%		
Investeringselskabet Eg ApS, Gentofte	88%		
NPV A/S, Gentofte	79%		
NPV Development ApS, Gentofte	79%		
Investeringselskabet Gran ApS, Gentofte	79%		
Gammelhavn Udvikling ApS, Gentofte	73%		
K/S Hundige 130, Gentofte	79%		
Gribskovs Projekt K/S, Gentofte	79%		
Blomstervænget 52, Lyngby ApS, Gentofte	79%		
Ejendomsselskabet Akvarius ApS, Gentofte	79%		

GD Sydhavnsgade ApS, Gentofte	79%
K/S Sydhavnsgade 28, København, Gentofte	79%
SB Ejendomme K/S, Gentofte	79%
SB Ejendomme 1998 ApS, Gentofte	79%
Copenhagen Harbourfront Development ApS, Gentofte	79%
DK Real Estate Holding II K/S, Gentofte	79%
DK Real Estate Holding Komplementar II ApS, Gentofte	79%
DK Real Estate Sub. II Komplementar ApS, Gentofte	79%
K/S Kærholm, Gentofte	79%
Enghave Brygge Invest ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge I ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge H ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge G ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge D ApS, Gentofte	79%
Enghave Brygge E 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 Godsbanebygning ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle Banearealer ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2020.12.16 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet 2020.12.15 ApS, Gentofte	79%
Geppetto Group A/S, Gentofte	79%
Akvariet A/S, Gentofte	79%
Pakhuset A/S, Gentofte	79%
Hird Entreprise A/S, Gentofte	63%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

10. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	155.434.031	169.858.937	0	0
-------------------------------------	-------------	-------------	---	---

11. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	325.922.891	226.929.917	0	0
Acontofaktureringer	-305.756.205	-236.310.027	0	0

Igangværende arbejder for fremmed regning	20.166.686	-9.380.110	0	0
---	------------	------------	---	---

Der indregnes således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning	20.166.686	0	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	0	-9.380.110	0	0
I alt	20.166.686	-9.380.110	0	0

12. Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdninger omfatter bl.a. bankindestående på t.DKK 47.455 som er deponeret af købere af lejligheder mv. Beløbet kan først udbetales, når alle handlernes betingelser er opfyldt, og overdragelserne er endelige.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

13. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	3.620.027	5.982.325	0	0
Køb af minoritetsandele	0	-6.117.174	0	0
Salg af minoritetsandele	5.580.563	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	9.856.701	3.754.876	0	0
I alt	19.057.291	3.620.027	0	0

14. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.20	26.056.218	-1.163.439	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-25.208.300	27.219.657	0	2.117.752
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.20	847.918	26.056.218	0	2.117.752

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	847.918	26.056.218	0	2.117.752
I alt	847.918	26.056.218	0	2.117.752

15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	173.283.460	59.315.233
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	40.635.229
Anden gæld	1.122.285.547	0	1.151.285.547	1.697.307.287
I alt	1.122.285.547	0	1.324.569.007	1.797.257.749

Selskabet har optaget lån på t.DKK 167.206 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 9.655 svarende til ca. 9% p.a.

16. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om leasing af bil med en restløbetid på 10 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7,3, i alt t.DKK 73.

Desuden har selskabet indgået leasingkontrakter med leasing af IT og IT-relateret udstyr med en restløbetid på 6 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 13 samt 8 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 7, i alt t.DKK 134.

Koncernen har indgået lejekontrakt med uopsigeligthed frem til og med 01.01.25, og en gennemsnitlig årlig leje på t.DKK 2.737, i alt t.DKK 10.948.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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.

Selskabet har overfor datterselskaberne Investeringsselskabet Bøg ApS og Investeringsselskabet Gran ApS afgivet støtteerklæring om at yde finansiering til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. De samlede aktiver i Investeringsselskabet Bøg ApS og Investeringsselskabet Gran ApS udgør i alt t.DKK 1.521 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 51.461.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.DKK 1.324.569 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 502, og varer under fremstilling med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.460.199.

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 502. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har pantsat datterselskabsanparter med en bogført værdi på t.DKK 79.704 til sikkerhed for koncernselskabers gæld, som på balancedagen udgør DKK 685 mio.

18. Nærtstående parter

Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirk- somhed
		2020 DKK	2020 DKK
Administrationsomkostning	Dattervirksomhed	0	118.750
Renteindtægter	Dattervirksomhed	0	2.664.746
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	0	0

Mellemværender	Koncern	Modervirk- somhed
	31.12.20 DKK	31.12.20 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	56.465.628
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	-310.054

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

Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder. Der er i året nedskrevet t.DKK 1.218 på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør t. DKK 3.777 på balancedagen.

	Koncern	
	2020 DKK	2019 DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.127.221	1.707.093
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	3.335.328
Finansielle indtægter	-5.028.826	-3.232.105
Finansielle omkostninger	36.108.355	16.659.569
Skat af årets resultat	31.369.510	-4.421.736
Øvrige reguleringer	354.999	-1.695.440
I alt	64.931.259	12.352.709

19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store 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.

20. 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 allokeres 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**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.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgskampanjer 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsjendomme afskrives ikke.

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 dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

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 rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 ikke 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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

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