

NPV Holding ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.23

Kim Keis Larsen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Koncernens pengestrømsopgørelse	18
Noter	19 - 40

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. juni 2023

Direktionen

Jens Schaumann

Til kapitalejerne i NPV Holding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NPV Holding ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 30. juni 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	167.939	1.614.307	1.249.972	1.271.642	309.688
Indeks	54	521	404	411	100
Resultat af primær drift	-66.266	345.015	112.627	-12.400	-26.997
Indeks	245	-1.278	-417	46	100
Finansielle poster i alt	-31.377	-55.276	-31.080	-13.427	-10.226
Indeks	307	541	304	131	100
Årets resultat	-86.258	237.200	50.178	-21.405	-32.296
Indeks	267	-734	-155	66	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.549.807	1.672.705	1.923.023	2.210.279	2.262.104
Indeks	69	74	85	98	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43.238	38.757	1.521	1.739	5.413
Indeks	799	716	28	32	100
Egenkapital	328.144	467.122	237.885	177.004	212.526
Indeks	154	220	112	83	100

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-22%	67%	24%	-11%	-14%
Overskudsgrad	-39%	21%	9%	-1%	-9%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	21%	28%	12%	8%	9%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -86.258.463 mod DKK 237.199.845 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 328.143.572.

Koncernens regnskabsmæssige indtægtskriterier indebærer, at al resultat indregning af udviklingsager sker på tidspunktet for aflevering af færdiggjort byggeri.

Årets negative resultat skyldes periodeforskydninger, idet de udviklingsprojekter, som var forventet solgt i 2022, først forventes solgt i 2023 og de følgende år. I årets negative resultat indgår tillige værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme med DKK -17 mio.

Årets resultat svarede ikke til forventningerne for året og anses af ledelsen for utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et mindre overskud af sin ordinære drift i 2023. 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.

Eksternt miljø

At agere bæredygtigt kræver først og fremmest en stillingtagen til, hvad der er bæredygtigt og dernæst, hvad vi som virksomhed kan gøre. Vi har en række områder, hvor vi har et direkte impact og mulighed for at skabe forandringer, og det er dem vi sætter fokus på gennem vores ESG og Bæredygtigheds Framework.

I NPV har vi et særligt fokus indenfor miljøet. Vores ansvar som en del af den mest CO2e intensive brancher i verden gør, at det netop er her vores særlige løftestang skal være. Vi arbejder fokuseret med hele ESG-agendaen, men vi vil gennem vores arbejde med miljøet vise, at her går vi langt foran resten af branchen.

Vi afrapporterer efter Erhvervsstyrelsens anbefalinger til redegørelse for samfundsansvar og ESG. Fra og med indeværende regnskabsår implementerer vi EU's taksonomi for grønne investeringer.

	Kategori	Risici	Plan og Målsætning	2022 status
ENVIRONMENT	Klima	<ul style="list-style-type: none"> Ekstremt vejr Geopolitiske forskydninger CO2 afgifter 	<ul style="list-style-type: none"> I 2027 vil alle nyopstartede projekter være CO2e neutrale 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"> Udledningen fra Energi og Processer for driften af NPV A/S hovedkontor er ca. 70 ton CO2 om året fordelt på hhv. elektricitet og gas (Scope 1) Vi certificerer vores byggeri efter DGNB Guld standarden 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	<ul style="list-style-type: none"> Rovdrift og Materiallemangel Geopolitiske forskydninger 	<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	<ul style="list-style-type: none"> Kollaps af økosystemer ab af biodiversitet og resiliens 	<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 projekt "Thurinerhusene" på Sydlyn.
SOCIAL	Proces og partnerskaber	<ul style="list-style-type: none"> Omdømmerisici Lokal ulighed 	<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.
	Brugere og indeklima	<ul style="list-style-type: none"> Omsættelighed og rentabilitet af projekter 	<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 Hjerter, og WELL certificeringsordningerne. Vi arbejder aktivt med F&B for at give lokalområdet liv og kant. Vi har fx etableret flere cafe og restaurationsmiljøer på Engholmene, samt restaureret det fredede "Druknehus", det fredede pakhus og udviklet området til en kulturbastion.
	Medarbejder udvikling	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 ansat en Bæredygtighedschef med ansvar for bæredygtighed, ESG-udvikling og -afrapportering i virksomheden. Bæredygtighedschefen referer direkte til direktionen. Vi har bæredygtighedskonsulenter, DGNB-Konsulenter og -Auditors tilknyttet projekter med certificering. Hertil kommer Ecolabel, som er tilknyttet projekter med Svanemærket.

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-/erhvervsejendomme 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

Koncernmoderselskabets ledelse består alene af en direktion med ét medlem. Der ikke er planer om at udvide ledelsen, hvorfor 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.

Dataetik

NPV Holding ApS har ikke opstillet en politik for dataetik, da det ikke er en integreret del af virksomhedens forretningsmodel. NPV Holding ApS anvender således ikke kunstig intelligens og lignende teknologier. NPV Holding ApS har derfor ikke fundet det nødvendigt at have en formaliseret politik for dataetik.

NPV Holding ApS har en persondatapolitik, herunder politik for beskyttelse og sletning af data, og vi anser denne politik for værende passende for NPV Holding ApS.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
1	Nettoomsætning	167.938.762	1.614.306.514	200.000	73.200
	Produktionsomkostninger	-171.412.009	-1.319.741.331	-126.975	-24.300
	Bruttoresultat	-3.473.247	294.565.183	73.025	48.900
	Distributionsomkostninger	-2.831.233	-1.622.773	0	0
	Administrationsomkostninger	-43.178.314	-24.019.193	-1.816.318	-1.195.449
	Resultat før dagsværdireguleringer	-49.482.794	268.923.217	-1.743.293	-1.146.549
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-16.782.965	76.091.860	0	1.072.436
	Resultat af primær drift	-66.265.759	345.015.077	-1.743.293	-74.113
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-75.941.555	174.559.749
5	Andre finansielle indtægter	29.641.484	10.343.390	8.764.487	7.434.663
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	0	-10.951.733	-332.487
6	Andre finansielle omkostninger	-61.018.112	-65.619.653	-2.415.900	-1.254.097
	Resultat før skat	-97.642.387	289.738.814	-82.287.994	180.333.715
	Skat af årets resultat	11.383.924	-52.538.969	-2.517.718	-938.891
	Årets resultat	-86.258.463	237.199.845	-84.805.712	179.394.824

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-67.182.790	174.559.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000	0	8.000.000
Minoritetsinteresser	-35.170.060	47.921.849	0	0
Overført resultat	-51.088.403	181.277.996	-17.622.922	-3.164.925
I alt	-86.258.463	237.199.845	-84.805.712	179.394.824

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	225.624.434	219.468.723	1.575.325	1.575.325
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.809.584	5.282.933	0	0
8	Materielle anlægsaktiver i alt	232.434.018	224.751.656	1.575.325	1.575.325
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	254.326.874
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	7	7	7	7
	Finansielle anlægsaktiver i alt	7	7	7	254.326.881
	Anlægsaktiver i alt	232.434.025	224.751.663	1.575.332	255.902.206
	Varer under fremstilling	980.072.884	698.485.552	0	0
10	Varebeholdninger i alt	980.072.884	698.485.552	0	0
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	1.632.052	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.184.590	30.800.328	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	264.855.017	68.540.316
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.449.339	5.449.338	5.449.339	5.449.339
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	230.356
	Andre tilgodehavender	149.875.153	452.327.464	42.784.581	68.443.651
	Tilgodehavender i alt	181.509.082	490.209.182	313.088.937	142.663.662
	Likvide beholdninger	155.791.194	259.258.323	1.689.285	699.194
	Omsætningsaktiver i alt	1.317.373.160	1.447.953.057	314.778.222	143.362.856
	Aktiver i alt	1.549.807.185	1.672.704.720	316.353.554	399.265.062

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	67.182.790
	Overført resultat	340.891.921	391.980.324	292.976.244	310.599.166
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000	0	8.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	341.016.921	400.105.324	293.101.244	385.906.956
12	Minoritetsinteresser	-12.873.349	67.016.713	0	0
	Egenkapital i alt	328.143.572	467.122.037	293.101.244	385.906.956
13	Hensættelser til udskudt skat	1.532.934	11.002.525	235.936	235.936
	Andre hensatte forpligtelser	32.565.000	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	34.097.934	11.002.525	235.936	235.936
14	Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	632.460.808	632.262.036	0	0
14	Anden gæld	74.526.438	29.000.000	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	706.987.246	661.262.036	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	216.271.480	101.673.855	0	0
11	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	0	2.433.486	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	505.183	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.858.509	63.336.757	266.447	106.206
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.323.413	0
	Deposita	1.957.528	15.000	0	15.000
	Selskabsskat	6.453.886	2.671.973	627.140	0
	Anden gæld	214.531.847	363.187.051	17.799.374	13.000.964
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	480.578.433	533.318.122	23.016.374	13.122.170
	Gældsforpligtelser i alt	1.187.565.679	1.194.580.158	23.016.374	13.122.170
	Passiver i alt	1.549.807.185	1.672.704.720	316.353.554	399.265.062

- 15 Oplysninger om dagsværdi
 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 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	125.000	0	391.980.324	8.000.000	400.105.324	67.016.713	467.122.037
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	-44.720.000	-52.720.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-51.088.403	0	-51.088.403	-35.170.060	-86.258.463
Saldo pr. 31.12.22	125.000	0	340.891.921	0	341.016.921	-12.873.347	328.143.574

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	125.000	67.182.790	310.599.166	8.000.000	385.906.956	0	385.906.956
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-67.182.790	-17.622.922	0	-84.805.712	0	-84.805.712
Saldo pr. 31.12.22	125.000	0	292.976.244	0	293.101.244	0	293.101.244

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	-86.258.463	237.199.845
19 Reguleringer	38.067.599	35.220.807
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-281.587.332	657.376.214
Tilgodehavender	280.259.036	-250.264.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-22.478.248	16.847.701
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-23.189.947	70.874.168
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-95.187.355	767.253.993
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	29.641.484	10.343.390
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-28.453.111	-65.285.770
Betalt selskabsskat	-45.787.149	-15.907.114
Pengestrømme fra driften	-139.786.131	696.404.499
Køb af materielle anlægsaktiver	-25.757.395	-38.756.807
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0	-250.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	3.804.909
Pengestrømme fra investeringer	-25.757.395	-35.201.898
Betalt udbytte	-52.720.000	-8.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	198.772	62.012.826
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	114.597.625	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	-663.306.971
Pengestrømme fra finansiering	62.076.397	-609.294.145
Årets samlede pengestrømme	-103.467.129	51.908.456
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	259.258.323	207.349.867
Likvide beholdninger ved årets slutning	155.791.194	259.258.323
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	155.791.194	259.258.323
I alt	155.791.194	259.258.323

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Salg af fast ejendom	166.758.762	1.613.676.314	0	0
Salg af rådgivningsydelser og husleje	1.180.000	630.200	200.000	73.200
I alt	167.938.762	1.614.306.514	200.000	73.200

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Omsætning, indland	167.938.762	1.614.306.514	200.000	73.200
I alt	167.938.762	1.614.306.514	200.000	73.200

2. Medarbejderforhold

Lønninger	43.277.762	41.759.188	804.000	804.000
Andre omkostninger til social sikring	312.201	276.544	2.076	2.004
I alt	43.589.963	42.035.732	806.076	806.004

De samlede personaleomkostninger er fordelt således:

Produktionsomkostninger	38.092.844	36.815.855	0	0
Administrationsomkostninger	5.497.119	5.219.877	806.076	806.004
I alt	43.589.963	42.035.732	806.076	806.004

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

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.699.168	1.574.800	285.189	140.000
Andre ydelser	2.786.456	423.200	683.153	45.000
I alt	4.485.624	1.998.000	968.342	185.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-85.998.354	174.559.749
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	8.396.399	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	1.660.400	0
I alt	0	0	-75.941.555	174.559.749

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	6.647.349	2.727.182
Øvrige finansielle indtægter	29.641.484	10.343.390	2.117.138	4.707.481
I alt	29.641.484	10.343.390	8.764.487	7.434.663

6. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	61.018.112	65.619.653	2.415.900	1.254.097
I alt	61.018.112	65.619.653	2.415.900	1.254.097

7. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-67.182.790	174.559.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000	0	8.000.000
Minoritetsinteresser	-35.170.060	47.921.849	0	0
Overført resultat	-51.088.403	181.277.996	-17.622.922	-3.164.925
I alt	-86.258.463	237.199.845	-84.805.712	179.394.824

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	143.387.126	12.772.510
Tilgang i året	40.184.735	3.053.302
Afgang i året	-16.287.499	0
Kostpris pr. 31.12.22	167.284.362	15.825.812
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-7.489.577
Afskrivninger i året	0	-1.526.651
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-9.016.228
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	76.081.597	0
Dagsværdireguleringer i året	-16.782.965	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-958.560	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	58.340.072	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	225.624.434	6.809.584
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	513.152	0
Kostpris pr. 31.12.22	513.152	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	1.062.173	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	1.062.173	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.575.325	0

9. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	7
Kostpris pr. 31.12.22	0	7
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	7
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	16.864.082	7
Tilgang i året	653.400	0
Afgang i året	-4.569.002	0
Kostpris pr. 31.12.22	12.948.480	7
Opskrivninger pr. 01.01.22	237.462.792	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.879.727	0
Årets resultat fra kapitalandele	-85.998.354	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-170.280.000	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	8.396.399	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	1.350.410	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	-12.948.480	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	7
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

9. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Investeringsselskabet NPV ApS, Gentofte	79%
NPV Group A/S, Gentofte	79%
NPV A/S, Gentofte	79%
NPV Development ApS, Gentofte	79%
NPV Entreprise ApS, Gentofte	79%
Hird Entreprise A/S, 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%
Engholmene Erhverv 2 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%
Ejendomsselskabet N1 ApS, Gentofte	79%
Selsmosevej 25-31 ApS, Gentofte	79%
Søndre Jernbanevej 28-30 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet Strandvejen 267 ApS, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet Strandvejen 267 Holding ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 5 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 3 og 7 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 1 ApS, Gentofte	79%

Gammelhavn Vejle 2 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 4 ApS, Gentofte	79%
Gammelhavn Vejle 6 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%
NPV Ejendomme ApS, Gentofte	79%
Gribskov Ejendomsinvestering ApS, Gentofte	79%
Engholmene Erhverv 1 ApS, Gentofte	79%
Pakhuset Engholmene ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Holding ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Kontor ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Café ApS, Gentofte	79%
Sydhavnsgade Parkering ApS, 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%
Investeringselskabet Norddeutschland ApS, Gentofte	79%
Kavalergarden ApS, Gentofte	79%
Det Danske Filmstudie A/S, Gentofte	79%
Udviklingsselskabet af 2022.05.24 ApS, Gentofte	79%
Fuglekvarteret Holding ApS, Gentofte	79%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

10. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	92.090.837	38.156.200	0	0
-------------------------------------	------------	------------	---	---

11. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	0	33.591.736	0	0
Acontofaktureringer	0	-34.393.170	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	0	-801.434	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	1.632.052	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	0	-2.433.486	0	0
I alt	0	-801.434	0	0

12. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	67.016.711	19.057.291	0	0
Betalt udbytte	-44.720.000	0	0	0
Salg af minoritetsandele	0	37.573	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-35.170.060	47.921.849	0	0
I alt	-12.873.349	67.016.713	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
13. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.01.22	11.002.525	-847.918	235.936	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-9.469.591	11.850.443	0	235.936
Udskudt skat pr. 31.12.22	1.532.934	11.002.525	235.936	235.936
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Hensættelser til udskudt skat	1.532.934	11.002.525	235.936	235.936
I alt	1.532.934	11.002.525	235.936	235.936

14. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:			
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	632.460.808	632.262.036
Anden gæld	0	74.526.438	29.000.000
I alt	0	706.987.246	661.262.036

Selskabet har optaget lån på t.DKK 632.461 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 65.846 svarende til 9% p.a.

15. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.22	225.624.434
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-16.782.965
Modervirksomhed:	
Dagsværdi pr. 31.12.22	1.575.325
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

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 2022 er der anvendt en afkastprocent på mellem 4,50 og 5,50%.

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

16. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået aftale om leasing af 2 biler med restløbetid på henholdsvis 10 måneder med en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 5,3, i alt t.DKK 53 og 9 måneder med en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 4,9, i alt t.DKK 44.

Koncernen har indgået lejekontrakt med uopsigelig frem til og med 01.01.25, og en gennemsnitlig årlig leje på t.DKK 2.737, i alt t.DKK 5.474.

16. Eventualforpligtelser - fortsat -*Kautionsforpligtelser*

Koncernen indestår for at friholde SNG Holding ApS for ethvert tab, som SNG Holding ApS måtte få på udlån til selskaber i Investeringselskabet GD ApS-koncernen. Investeringselskabet GD ApS-koncernens gæld til SNG Holding ApS udgør på balancedagen t.DKK 132.807. Heraf er t.DKK 32.565 i 2022 indregnet som andre finansielle omkostninger og som andre hensatte forpligtelser 31.12.22.

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

I forbindelse med et datterselskabs afhændelse af et jordstykke, er der stillet selvskyldnerkaution overfor 3. mand.

Koncernen indestår for et datterselskabs forpligtelser i henhold til udstedte virksomhedsobligationer.

Koncernen har overfor tilknyttet virksomhed stillet selvskyldnerkaution vedrørende tilknyttet virksomheds garantistillelser ved byggentrepriser.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen indestår for et datterselskabs forpligtelser i henhold til udstedte virksomhedsobligationer.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet indestår for at friholde SNG Holding ApS for ethvert tab, som SNG Holding ApS måtte få på udlån til selskaber i NPV Holding ApS-koncernen. NPV Holding ApS-koncernens gæld til SNG Holding ApS udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet indestår for at friholde SNG Holding ApS for ethvert tab, som SNG Holding ApS måtte få på udlån til selskaber i Investeringselskabet GD ApS-koncernen. Investeringselskabet GD ApS-koncernens gæld til SNG Holding ApS udgør på balancedagen t.DKK 132.807. Selskabet har dog modtaget tilsvarende indeståelse fra datterselskabet Investeringselskabet NPV ApS om at friholde NPV Holding ApS for SNG Holding ApS' tab vedrørende selskaberne i NPV Holding ApS-koncernen, og i GD Development ApS-koncernen, som er en underkoncern i Investeringselskabet GD ApS-koncernen.

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. Der henvises til administrationselskabet ' årsregnskab for yderligere oplysninger.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld på i alt t.DKK 1.031.272 er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 225.624, og varer under fremstilling med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 980.073.

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.

18. Nærtstående parter

Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirk-
		2022 DKK	somhed 2022 DKK
Administrationsomkostninger	Dattervirksomhed	0	150.000
Administrationsindtægter	Anden nærtstående part	1.515.000	0
Renteindtægter	Dattervirksomhed	0	6.647.349
Renteindtægter	Anden nærtstående part	1.628.592	1.137.152
Renteudgifter	Dattervirksomhed	0	727.736
Renteudgifter	Anden nærtstående part	1.757.890	516.217

18. Nærtstående parter - fortsat -

	Koncern	Modervirk- somhed
	31.12.22	31.12.22
	DKK	DKK
Mellemværender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	264.855.017
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	-4.323.413
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.449.339	5.449.339
Øvrige tilgodehavender nærtstående parter	25.920.648	0

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 10.952 på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør t.DKK 14.929 på balancedagen.

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

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK

19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.292.068	1.634.613
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.782.965	-76.091.860
Finansielle indtægter	-29.641.484	-10.343.390
Finansielle omkostninger	61.018.112	65.619.653
Skat af årets resultat	-11.383.924	52.538.969
Øvrige reguleringer	-138	1.862.822
I alt	38.067.599	35.220.807

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 færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

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.

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.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Af-

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skrivningsgrundlaget 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.

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.

20. 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 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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 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 nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.