

## **HACC Holding ApS**

Grønttorvet 6, 1. sal.

2500 Valby

CVR-nr. 36405732

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Hans-Bo Hyldeg

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	12
Koncernens balance pr. 31.12.2017	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	17
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	31

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HACC Holding ApS  
Grønttorvet 6, 1. sal.  
2500 Valby

CVR-nr.: 36405732  
Hjemsted: Valby  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Direktion

Hans-Bo Hyldig

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for HACC Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30.04.2018

### Direktion

Hans-Bo Hyldig

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i HACC Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HACC Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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.
- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

København, den 30.04.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

## Ledelsesberetning

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>			
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	504.621	1.025.671	360.427
Bruttoresultat	112.841	191.154	66.540
Driftsresultat	104.177	182.394	62.321
Resultat af finansielle poster	2.455	(400)	2.432
Årets resultat	84.288	145.635	47.136
Samlede aktiver	1.591.183	1.001.985	557.716
Investeringer i materielle anlægsaktiver	920	16.331	0
Egenkapital inkl. minoriteter	251.461	222.715	119.375
<b>Nøgletal</b>			
Bruttomargin (%)	22,4	18,6	18,5
Nettomargin (%)	16,7	14,2	13,1
Egenkapitalens forrentning (%)	35,6	85,1	39,5
Soliditetsgrad (%)	15,8	22,2	21,4

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtryk</b>
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

HACC er via FB Gruppen (Fokus på Boliger) en developervirksomhed, der siden grundlæggelsen i 2003 har haft fokus på at udvikle, bygge og sælge boliger – boliger for mennesker og boliger, der er til at betale. Selskabets aktiviteter udføres primært i hovedstadsregionen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for HACC Holding ApS andrager et overskud på 84.288 t.kr. efter skat, hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

HACC Holdings koncernbalance udgør pr. 31.12.2017, 1.591.183 t.kr. Moderselskabets balance udgør 181.614 t.kr. og egenkapitalen udgør heraf 132.936 t.kr.

HACC Holding er via FB Gruppen moderselskab for en række underkoncerner og projektselskaber, der udfører koncernens boligprojekter samt i selskabet FB Administration, der varetager projektudvikling og administration af samtlige afsluttede-, igangværende- og kommende projekter.

Koncernen har igen i 2017 haft et begivenhedsrigt år. Der er afleveret i alt 31.404 m<sup>2</sup> / 339 boligenheder og på koncernens store projekt på den tidligere Grønttorvsgrund i Valby, har man fortsat udviklingen af Valbys nye grønne bydel.

I 2018 afleveres samlet 46.602 m<sup>2</sup> hvoraf mere end 90% er solgte. Af alle koncernens erhvervede projekter på i alt godt 270.000 m<sup>2</sup> er ca. 73% solgt pr. marts 2018.

### ***Ejendomsselskabet af 23. maj 2013-koncernen***

På Pileengen i Boholte ved Køge, har man via et datterselskab i året afleveret 8 rækkehuse og 48 lejligheder (i alt 5.265 m<sup>2</sup>). Herudover opføres yderligere 2.800 m<sup>2</sup> / 24 rækkehuse, der alle er solgt til aflevering i forsommeren 2018.

På Tegholmen i Københavns Sydhavn er et datterselskab undervejs med at projektere 2 ejendomme på godt 13.000 m<sup>2</sup>, til ca. 81 ungdomsboliger og 102 lejligheder. Byggeriet har været forsinket grundet ændret lokalplan og ændret projektstruktur, men forventes igangsat sommeren 2018. Der er indgået betingede købsaftaler på begge ejendomme.

Regnskabet for Ejendomsselskabet af 23. maj ApS udviste pr. 31.12.2017 en balance på 210.331 t.kr. og en egenkapital på 116.535 t.kr. Selskabets resultat for 2017 udgjorde et overskud på 12.458 t.kr. og betegnes som tilfredsstillende. For 2018 forventes også et positivt, omend lavere, resultat.

### ***Ny Valby Holding-koncernen***

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 180.000 m<sup>2</sup> i Valby. Heri vil over de kommende 4-5 år blive udviklet og opført samlet ca. 245.000 m<sup>2</sup> bolig og erhvervsenheder i en helt ny bydel med grønt miljø og fællesskaber for alle.

## Ledelsesberetning

Udviklingsprojekterne vil blive gennemført i en række til formålet oprettede datterselskaber under navnestrukturen NVU 1 ApS, NVU 2 ApS ..... NVU X ApS.

Koncernen har i forbindelse med erhvervelsen indgået en langvarig finansieringsaftale med et større pensionselskab. Finansieringsaftalen indeholder udover delvis finansiering af selve grundkøbet også finansiering af flere af de fremtidige byggerier i projektet. Derudover omfatter rammeaftalen med pensionselskabet en aftale om, at koncernen opfører og sælger ca. 1/3 af det samlede projekt på Grønttorvsgrunden til samme pensionselskab.

Koncernen har i 2017 ansøgt om, og fået godkendt, tillæg 3 til lokalplan 462 for grønttorvsområdet. De væsentligste ændringer i forhold til tidligere, er fastlæggelse af grønttorvsparkens design, parkeringshuse ændret til boliger og parkeringskældre, justering af bebyggelsesplan samt øget bebyggelsesprocent.

I 2016 igangsatte koncernen de første 2 projekter på samlet 23.991 m<sup>2</sup> / 261 lejeboligenheder på området. Ejendommene er færdigopførte og overdraget til køber i 2017.

I 2017 er igangsat yderligere 6 projekter på samlet 46.931 m<sup>2</sup> / 452 enheder bestående af andels- og lejeboliger samt rækkehuse. Af disse er 2.148 m<sup>2</sup> / 22 ejerlejligheder færdigopførte og 18 lejligheder er overdraget til købere i 2017. Samtlige afleverede boligenheder i 2017 er afleveret mangelfrie, helt i tråd med koncernens værdi - mangelfrie boliger til tiden.

I 2018 færdiggøres og afleveres 40.588 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 90% er solgt pr. marts 2018. Samtlige m<sup>2</sup> forventes at være endeligt solgt på færdiggørelsestidspunktet. I 2018 igangsættes endvidere nye byggerier på godt 75.000 m<sup>2</sup>. Af disse projekter er ca. 95% solgt, hvilket resultatmæssigt vil påvirke 2018 og 2019 positivt.

Af områdets samlede 245.000 m<sup>2</sup> er der pr. marts 2018 solgt ca. 70%.

Som en del af lokalplanen for området, har koncernen indgået aftale med Københavns Kommune om udvikling og opførelse af en ca. 20.000 m<sup>2</sup> stor park fuldt integreret i området. Parken skal opføres i takt med områdets øvrige udvikling og ibrugtagning. Under samme aftale med Københavns Kommune, er der etableret en gensidigt forpligtende aftale om bidrag til en forbindelse over jernbanen nord for Grønttorvet. Koncernen er forpligtet til at bidrage med 10 mio. kr. til etableringen, alternativt til etablering af et offentligt tilgængeligt infrastrukturanlæg med henblik på forbedring af forholdene for cyklister og trafikanter. Koncernen har stillet garanti for beløbet i begyndelsen af 2018.

Parken vil blive opført i selskabet Ny Valby Byggemodning P/S. Heri er også placeret de omfattende arbejder, der skal gennemføres i takt med områdets sanering, nedrivning og etablering af den fremtidige infrastruktur, med forsyningslinjer, veje, fortove, lys, anlæg og beplantning. Dette arbejde er fortsat i 2017 og det skønnes, at omtrent 25% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2017.

Med Københavns Kommune er der ligeledes indgået aftale om reservation af 2 grundstykker til Kommunes eventuelle etablering af børnedaginstitutioner. Grundstykkerne vil blive handlet på markedsmæssige vilkår. Byggeriet af begge institutioner forventes igangsat i 2018.

## Ledelsesberetning

Koncernens resultat for 2017 udgør 53.938 t.kr., hvilket er helt i overensstemmelse med det forventede. Koncernens balance udgør 1.345.650 t.kr. og egenkapitalen 104.754 t.kr.

### **FB Administration -koncernen**

I datterselskabet FB Byg Farum ApS opføres 32 lejelejligheder / 3.214 m<sup>2</sup>, som afleveres til køber i 2018.

Resultatet i FB Administration A/S udgør i 2017 8.656 t.kr., balancesummen 38.487 t.kr. og egenkapitalen 16.892 t.kr.

For 2018 forventes et tilsvarende positivt resultat.

### **Forventet udvikling**

Koncernen vil i de kommende år forøge sine aktiviteter betydeligt, blandt andet i takt med den videre udvikling af særligt Grønttorvet i Ny Valby. Indtjeningen kan blive påvirket af udefrakommende forhold såsom den generelle økonomiske udvikling i såvel Danmark som udlandet, hvor særligt renteudviklingen er svær at forudse. Koncernen arbejder dog meget aktivt med denne risiko og finder at de nuværende salgs- og samarbejdsaftaler er med til at begrænse risikoen betydeligt, hvorfor koncernen forventer en stigende og positiv indtjening allerede i det kommende år, og i det hele taget ser positivt på fremtiden.

Koncernen har via sin finansieringsaftale med et større pensionsselskab sikret et finansielt og likviditetsmæssigt grundlag for gennemførelse af den fastlagte udviklingsplan for området i Ny Valby, ligesom der er opnået finansieringstilsagn for størstedelen af koncernens øvrige projekter.

### **Særlige risici**

Koncernen arbejder med ejendomsudvikling af primært boligejendomme. Hertil er knyttet en række risici, der i høj grad påvirkes af den generelle samfundsudvikling.

#### **Salgs- og udlejningsrisici:**

Koncernen udvikler i såvel egen- som fremmed regning og alle projekttyper er afhængige af udviklingen på boligmarkedet, herunder salgs- og udlejningspriser. Boligmarkedet i København har efter krisen i slutningen af 00'erne igen, gennem de senere år, set betydelige prisstigninger; stigninger der forventes at stagnere, hvilket naturligt har påvirket efterspørgslen efter højprisejendomme i København. Koncernens produkter er imidlertid ikke placeret i denne segmentgruppe, hvorfor det er ledelsens opfattelse, at der er en sædvanlig men ikke kritisk markedsrisiko.

Koncernen har en politik om, at en vis andel af koncernens boligprojekter skal være solgt inden igangsætning af et byggeri, eller at der i øvrigt findes en betryggende exit strategi for projektet.

#### **Indkøbsrisici:**

Det er afgørende for koncernens indtjening, at materialer og fagleverancer kan indkøbes til priser, der følger den generelle prisudvikling. I takt med den stigende efterspørgsel efter nye ejendomme i Københavnsområdet, ses dog et asymmetrisk forhold i prisforlangende og prisudvikling, hvorfor koncernen arbejder målrettet på at indgå langvarige leveranceaftaler, herunder forsøger at benytte samme underentreprenører på flere byggerier gennem de kommende år, således at indkøbspriser kan optimeres og sikres.

## Ledelsesberetning

### Renterisici:

Den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, hvorfor væsentlige ændringer i renteniveau vil have en direkte effekt på indtjeningen.

Derudover forventes prisudviklingen på ejerboliger og investorsalg at følge de lange renter, hvorfor en stigende lang rente også kan have en indflydelse på markedsprisen på ejendommene.

### Miljømæssige forhold

Koncernens risiko vedrørende miljøforhold består hovedsageligt i at der konstateres forurening på en af koncernens ejendomme, som ved oprensning medfører omkostninger og ulemper for koncernen.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme gennemfører koncernen forudgående miljømæssige undersøgelser, for således at være på forkant med eventuelle risici og indregne disse i den samlede vurdering af et potentielt køb. Største risiko for koncernen vil derfor opstå, hvis der efterfølgende konstateres forurening, som trods et omfattende undersøgelsesarbejde, ikke kunne konstateres forud for et køb.

I forbindelse med erhvervelsen af Grønttorvsgrunden er der konstateret forurenede jord på et mindre areal. Ligeledes er der anvendt materialer ved oprindelig opførelse af ejendomme samt ved den løbende vedligeholdelse, som kræver særlig behandling i forbindelse med koncernens sanering og nedrivning af ejendommene. Omkostningerne til disse arbejder samt oprensningen af den forurenede grund er indregnet i den samlede kalkulation for projektet.

### Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ingen formaliserede politikker for samfundsansvar, herunder miljø og klimapåvirkning samt menneskerettigheder. Koncernen entrerer med mange forskellige underleverandører og har derved mange indirekte ansatte igennem hele projektforløbet. I samarbejdet med disse underleverandører, stilles krav om at de og deres beskæftigede, har løn- og ansættelsesvilkår, der ikke er mindre gunstige end de løn- og ansættelsesvilkår, som i henhold til kollektiv overenskomst, lovgivning eller administrative forskrifter gælder for arbejde af samme art inden for vedkommende fag eller industri, ligesom de opfordres til i videst mulige omfang, at anvende lærlinge på pladsen. Underleverandørerne skal endvidere sikre overholdelse af gældende regler om miljø- og arbejdsmiljøforhold.

Indkøb af materialer til byggerierne forsøges altid gennemført med krav om leverancer fra anerkendte producenter, der har fokus på kvalitet, bæredygtighed og generelt sætter miljø- og arbejdsmiljøforhold højt.

Med henblik på at være forberedt på den fremtidige efterspørgsel efter biler med alternative drivformer, har koncernen i projektet i Valby fokus på etablering af el ladestander til elbiler. Derudover arbejder man i projekteringen af området med etablering af et vist minimum af parkeringsarealer til delebilsordninger ligesom cykelparkering er i højsædet.

I alle byggerier i Ny Valby, store som små, integreres væksthuse på såvel tage som gårdrum, for at give Grønttorvet en stærk grøn identitet, som bygger på stedets historie som tidligere Grønttorv samt for at

## Ledelsesberetning

underbygge muligheden for et stærkt fællesskab i Ny Valby. Væksthusene vil blive placeret i sammenhæng med friarealer og nyttehaver og vil blive produceret som lette glashuse.

### **Redegørelse for det underrepræsenterede køn**

Koncernen ønsker at stræbe efter at opnå og fastholde en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan. I det omfang der ikke er opnået en ligelig kønsfordeling i koncernens ledelse inden udgangen af 2019, vil det blive revurderet om ledelsen i selskabet skal udvides eller sammensættes ud fra andre kriterier, end der gælder i dag.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

## Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	504.620.548	1.025.671
Andre driftsindtægter		0	54
Vareforbrug		(384.212.328)	(823.718)
Andre eksterne omkostninger	2	(7.567.100)	(10.853)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>112.841.120</b>	<b>191.154</b>
Personaleomkostninger	3	(6.543.673)	(8.028)
Af- og nedskrivninger		(1.635.023)	(723)
Andre driftsomkostninger		(485.313)	(9)
<b>Driftsresultat</b>		<b>104.177.111</b>	<b>182.394</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(141.685)	(22)
Andre finansielle indtægter	4	4.193.897	2.633
Andre finansielle omkostninger	5	(1.597.217)	(3.011)
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.632.106</b>	<b>181.994</b>
Skat af årets resultat	6	(22.343.926)	(36.359)
<b>Årets resultat</b>	7	<b>84.288.180</b>	<b>145.635</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.366.193	5.829
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.942.511	9.538
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>11.308.704</b>	<b>15.367</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.526.079	588
Andre tilgodehavender		11.339.870	15.000
Udskudt skat	14	0	3.949
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>13.865.949</b>	<b>19.537</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.174.653</b>	<b>34.904</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	607.788
Varer under fremstilling		1.082.510.880	90.659
Fremstillede varer og handelsvarer		1.355.636	845
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.083.866.516</b>	<b>699.292</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.405.624	27.881
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	0	2.327
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.000.000	1.000
Andre tilgodehavender		37.618.308	20.830
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	12	1.189.895	0
Periodeafgrænsningsposter	13	261.448	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.475.275</b>	<b>52.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>420.666.463</b>	<b>215.751</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.566.008.254</b>	<b>967.081</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.591.182.907</b>	<b>1.001.985</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		132.055.281	84.797
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.250
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>132.105.281</b>	<b>88.097</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>119.355.375</b>	<b>134.618</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>251.460.656</b>	<b>222.715</b>
Udskudt skat	14	14.560.844	0
Andre hensatte forpligtelser	15	47.119.741	38.876
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.680.585</b>	<b>38.876</b>
Ansvarlig lånekapital		0	2.057
Gæld til realkreditinstitutter		242.242.000	0
Finansielle leasingforpligtelser		5.157.821	6.233
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		224.325.652	526.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>471.725.473</b>	<b>534.329</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	295.541.074	1.075
Bankgæld		5.701.977	13.276
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		253.733.903	0
Deposita		5.704.264	5.817
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.367.524	550
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	25.722	8.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.602.935	80.720
Skyldig selskabsskat		17.673.735	34.204
Anden gæld		63.965.059	62.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>806.316.193</b>	<b>206.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.278.041.666</b>	<b>740.394</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.591.182.907</b>	<b>1.001.985</b>
Associerede virksomheder	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		
Dattervirksomheder	20		



## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	84.796.789	3.250.000	134.618.459
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	(1.535.403)	0	(17.607.369)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.250.000)	(33.150.000)
Årets resultat	0	48.793.895	0	35.494.285
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>132.055.281</b>	<b>0</b>	<b>119.355.375</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				222.715.248
Effekt af virksomhedskøb o.l.				(19.142.772)
Udbetalt ordinært udbytte				(36.400.000)
Årets resultat				84.288.180
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>251.460.656</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Driftsresultat		104.177.111	182.394
Af- og nedskrivninger		4.492.801	723
Ændringer i arbejdskapital	17	(305.950.030)	(408.091)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(197.280.118)</b>	<b>(224.974)</b>
Modtagne finansielle indtægter		4.193.897	2.633
Betalte finansielle omkostninger		(1.597.217)	(3.011)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(20.364.628)	(38.443)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(215.048.066)</b>	<b>(263.795)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(920.285)	(15.727)
Salg af materielle anlægsaktiver		485.313	(45)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(21.222.771)	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(21.657.743)</b>	<b>(15.772)</b>
Optagelse af lån		485.595.239	533.071
Udbetalt udbytte		(36.400.000)	0
Andre pengestrømme vedrørende finanseringsaktiviteter		0	(42.295)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>449.195.239</b>	<b>490.776</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>212.489.430</b>	<b>211.209</b>
Likvider primo		202.475.056	(8.734)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>414.964.486</b>	<b>202.475</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		420.666.463	215.751
Kortfristet gæld til banker		(5.701.977)	(13.276)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>414.964.486</b>	<b>202.475</b>

## Koncernens noter

### 1. Nettoomsætning

Koncernens omsætning består udelukkende af udvikling af ejendomme til videre salg eller for fremmed regning. Al omsætning vedrører byggerier i Danmark.

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision	460.500	332
Skatterådgivning	231.620	572
Andre ydelser	90.000	212
	<b>782.120</b>	<b>1.116</b>

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	10.169.298	7.590
Pensioner	444.144	182
Andre omkostninger til social sikring	78.975	25
Andre personaleomkostninger	279.898	231
Personaleomkostninger overført til aktiver	(4.428.642)	0
	<b>6.543.673</b>	<b>8.028</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>14</b>	<b>11</b>
---	-----------	-----------

	<b>Ledelses- vederlag 2017 kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2016 t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.635.861	1.436.790
	<b>1.635.861</b>	<b>1.436.790</b>

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.917.482	0
Renteindtægter i øvrigt	1.811.989	2.633
Øvrige finansielle indtægter	464.426	0
	<b>4.193.897</b>	<b>2.633</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	112.644	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.484.573	3.011
	<b>1.597.217</b>	<b>3.011</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	17.673.735	41.310
Ændring af udskudt skat	18.509.681	(4.958)
Regulering vedrørende tidligere år	(13.839.490)	7
	<b>22.343.926</b>	<b>36.359</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	3.250
Overført resultat	48.793.895	49.050
Minoritetsinteressers andel af resultatet	35.494.285	93.335
	<b>84.288.180</b>	<b>145.635</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>anlæg,</b>
	<b>bygninger</b>	<b>drifts-</b>
	<b>kr.</b>	<b>materiel og</b>
		<b>inventar</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris primo	6.419.567	9.983.307
Tilgange	906.586	13.699
Afgange	(1.698.594)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.627.559</b>	<b>9.997.006</b>
Af- og nedskrivninger primo	(591.177)	(445.164)
Årets afskrivninger	(2.883.470)	(1.609.331)
Tilbageførsel ved afgang	1.213.281	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.261.366)</b>	<b>(2.054.495)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.366.193</b>	<b>7.942.511</b>

## Koncernens noter

	<b>Kapital- andele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>9. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	609.536	15.000.000	3.948.837
Tilgange	2.080.000	1.020.898	0
Afgange	0	(4.681.028)	(3.948.837)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.689.536</b>	<b>11.339.870</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(21.772)	0	0
Andel af årets resultat	(61.685)	0	0
Andre reguleringer	(80.000)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(163.457)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.526.079</b>	<b>11.339.870</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>10. Associerede virksomheder</b>		
Artillerivej 96-100 ApS	Valby	50,0
Ejendomsselskabet Boholte, Køge A/S	Vejle	20,0

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>11. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.862.046	2.327
Foretagne acontofaktureringer	(1.887.768)	0
Overført til gældsforpligtelser	25.722	0
	<b>0</b>	<b>2.327</b>

### 12. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer

Tilgodehavendet pr. 31.12.2017 består af tilgodehavende hos datterselskabs direktion på 1.190 t.kr.

Der er ikke aftalt rente- og afdragsvilkår eller stillet sikkerhed for lånet. Lånet forrentes i henhold til gældende lovgivning med 10,05 % p.a. Lånet er indfriet i 2018.

### 13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>14. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(431.190)	281
Varebeholdninger	14.997.101	9.038
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.067)	(13.268)
	<b>14.560.844</b>	<b>(3.949)</b>

### Bevægelser i året

Primo	(3.948.837)
Indregnet i resultatopgørelsen	18.509.681
<b>Ultimo</b>	<b>14.560.844</b>

### 15. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører garantiforpligtelser samt hensættelser til projekter og færdiggørelser.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>16. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	2.057.374	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	242.242.000	235.428.633
Finansielle leasingforpligtelser	0	0	5.157.821	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	293.483.700	1.075	224.325.652	0
	<b>295.541.074</b>	<b>1.075</b>	<b>471.725.473</b>	<b>235.428.633</b>

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>17. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(384.574.821)	(529.557)
Ændring i tilgodehavender	(5.776.630)	267.609
Ændring i leverandørgæld mv.	84.401.421	(146.143)
	<b>(305.950.030)</b>	<b>(408.091)</b>

## Koncernens noter

### **18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncernens bankforbindelse har afgivet garanti overfor realkreditinstitut for 242.242 t.kr.

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 73.472 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 52.638 t.kr. på deponeringskonti.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 153.104 t.kr. på pantsat konti til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Koncernen har overfor 3. mand afgivet selvskyldnerkaution vedrørende entreprisekontrakter om opførelse af ejendomme.

### **19. Transaktioner med nærtstående parter**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Der er ikke indgået sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>20. Dattervirk- somheder</b>			
FB Gruppen A/S	Valby	ApS	77,0
FB Administration ApS	Valby	ApS	100,0
Rytterparken ApS	Valby	ApS	100,0
FB Byg Farum ApS	Valby	ApS	100,0
Mejeribakken ApS	Valby	ApS	100,0
HN Projekt ApS	Valby	ApS	100,0
Jernaldermarken ApS	Valby	ApS	100,0
FB Syrengården ApS	Valby	ApS	100,0
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	Valby	ApS	67,0
Tegholmen II ApS	Valby	ApS	40,2
Tegholmen ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	Valby	ApS	67,0
Himmelev Have	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Thurøvej 13 ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	Valby	ApS	67,0
Ny Valby Holding A/S	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Udvikling A/S	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Byggemodning P/S	Valby	P/S	70,0
NVU 1 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 2 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 3 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 4 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 5 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 6 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 7 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 8 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 9 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 10 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 11 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 12 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 12E ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13A ApS	Valby	ApS	70,0



## Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>20. Dattervirk- somheder (fortsat)</b>			
NVU 13B ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13C ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 14 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 15 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 16 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 17 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 18 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 19 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 20 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 21 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 22 ApS	Valby	ApS	70,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(23.438)	(65)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(23.438)</b>	<b>(65)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.456.805	52.903
Andre finansielle indtægter	1	686	1
Andre finansielle omkostninger	2	(1.192.574)	(660)
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.241.479</b>	<b>52.179</b>
Skat af årets resultat	3	277.227	159
<b>Årets resultat</b>	4	<b>46.518.706</b>	<b>52.338</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		163.542.970	106.693
Udskudt skat		0	304
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>163.542.970</u></b>	<b><u>106.997</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>163.542.970</u></b>	<b><u>106.997</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.761.348	34.204
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>17.761.348</u></b>	<b><u>34.204</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>309.254</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>18.070.602</u></b>	<b><u>34.210</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>181.613.572</u></b>	<b><u>141.207</u></b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		128.400.199	80.943
Overført overskud eller underskud		4.485.436	5.424
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.250
<b>Egenkapital</b>		<b>132.935.635</b>	<b>89.667</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.316.919	9.065
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.500	0
Skyldig selskabsskat		17.493.976	34.204
Anden gæld		21.823.292	8.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.677.937</b>	<b>51.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.677.937</b>	<b>51.540</b>
<b>Passiver</b>		<b>181.613.572</b>	<b>141.207</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	80.943.394	5.423.535	3.250.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.250.000)
Årets resultat	0	47.456.805	(938.099)	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>128.400.199</b>	<b>4.485.436</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				89.666.929
Udbetalt ordinært udbytte				(3.250.000)
Årets resultat				46.518.706
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>132.935.635</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	686	1
	<b>686</b>	<b>1</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	251.968	65
Renteomkostninger i øvrigt	940.606	595
	<b>1.192.574</b>	<b>660</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(267.372)	0
Ændring af udskudt skat	303.618	(159)
Regulering vedrørende tidligere år	(313.473)	0
	<b>(277.227)</b>	<b>(159)</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	3.250
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	47.456.805	52.903
Overført resultat	(938.099)	(3.815)
	<b>46.518.706</b>	<b>52.338</b>
<b>Udbytte udloddet efter balancedagen</b>		
Ekstraordinært udbytte	2.234.002	0

## Modervirksomhedens noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	16.000.000	303.618
Tilgange	19.142.771	0
Afgange	0	(303.618)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.142.771</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	90.693.394	0
Afskrivninger på goodwill	(415.176)	0
Udbytte	(9.750.000)	0
Årets opskrivninger	47.871.981	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>128.400.199</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>163.542.970</b>	<b>0</b>

Goodwill udgør 830 t.kr. af den regnskabsmæssige værdi for kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C stor.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

#### Andre driftsindtægter

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	2-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

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

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden senest på overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.