



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NY VALBY HOLDING A/S
GRØNTTORVET 6, 1., 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
9. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. april 2017

Christian Jørgensen

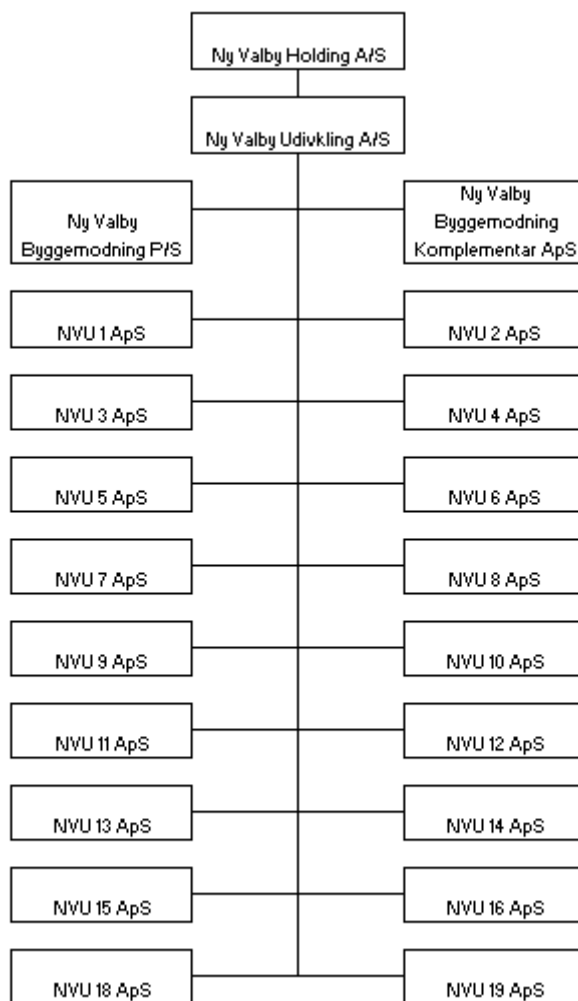
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-11
Koncern- og Årsregnskab 9. februar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ny Valby Holding A/S Grønttorvet 6, 1. 2500 Valby
	CVR-nr.: 37 43 88 04 Stiftet: 9. februar 2016 Hjemsted: København Regnskabsår: 9. februar - 31. december
Bestyrelse	Per Søndergaard Pedersen, Formand Stig Riebeling Nørnberg Anders Bidstrup Michael Vinther
Direktion	Hans-Bo Hyldig
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 9. februar - 31. december 2016 for Ny Valby Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. februar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2017

Direktion:

Hans-Bo Hyldig

Bestyrelse:

Per Søndergaard Pedersen
Formand

Stig Riebeling Nørnberg

Anders Bidstrup

Michael Vinther

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ny Valby Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ny Valby Holding A/S for regnskabsåret 9. februar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. februar - 31. december 2016 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 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 eller 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 og 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 3. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2016 kr.
Resultatopgørelse	
Nettoomsætning.....	188.284.573
Bruttoresultat.....	3.870.356
Driftsresultat.....	2.883.246
Finansielle poster, netto.....	-2.460.792
Årets resultat før skat.....	422.454
Årets resultat.....	316.496
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	316.496
Balance	
Balancesum.....	713.044.443
Egenkapital.....	50.816.496
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	50.816.496
Nøgletal	
Afkastningsgrad.....	6,8
Soliditetsgrad.....	7,1
Egenkapitalforrentning.....	1,2
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	1,2

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$$

Investeret kapital:

Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) +
materielle anlægsaktiver + varebeholdninger +
tilgodehavender + øvrige driftsmæssige om-
sætningsaktiver - leverandørgæld - andre hen-
satte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede
driftsmæssige forpligtelser

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning (ekskl.
minoritetsinteresser):

$$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at erhverve det gamle Grønttorv i Valby, København og over en årrække udvikle området til en ny bydel med over 2.000 blandede boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Med underskrift i foråret 2016 og overtagelse 1. maj 2016, erhvervede datterselskabet Ny Valby Udvikling A/S, den gamle Grønttorvsgrund på ca. 180.000 m² i Valby. Heri vil over de kommende 4-5 år blive udviklet og opført samlet ca. 240.000 m² bolig og erhvervsenheder.

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 pensionsselskab. Finansieringsaftalen indeholder udover delvis finansiering af selve grundkøbet, finansiering af flere af de fremtidige byggerier i projektet. Derudover indeholder rammeaftalen med pensionsselskabet, en aftale om at koncernen opfører og sælger ca. 1/3 af det samlede projekt på Grønttorvsgrunden, til samme pensionsselskab.

I 2016 har koncernen gennemført 2 grundsalg fra Ny Valby Udvikling samt påbegyndt de første 2 byggerier i totalentreprise for et dansk pensionsselskab. Ejendommene opføres i henholdsvis NVU 1 ApS (ca. 12.500 m² / 134 boliger) og NVU 3 ApS (ca. 11.600 m² / 127 boliger). Ejendommene afleveres til kunden fra sommeren 2017 og frem mod december 2017.

Herudover har koncernen indsendt byggeandragende for yderligere 2 byggerier på i alt godt 18.400 m² / 182 boliger. Den ene af disse ejendomme - "Himmelhaverne" - vil indeholde Grønttorvets første tårn i 15 etager.

Som en del af lokalplanen for området, har koncernen indgået aftale med Københavns Kommune om udvikling og opførelse af en ca. 20.000 m² stor park fuldt integreret i området. Parken skal opføres i takt med områdets øvrige udvikling og ibrugtagning. Ved udgangen af 2016 er der ikke ansøgt om ibrugtagningstilladelser, hvorfor forpligtelsen til opførelse af parken endnu ikke er aktuel. 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. Københavns Kommune har ikke besluttet om forbindelsen skal etableres og beløbet er ikke indarbejdet i årsregnskabet for 2016.

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.

Med Københavns Kommune er der ligeledes indgået aftale om reservation af 2 grundstykker til Kommunens eventuelle etablering af børnedaginstitutioner. Grundstykkerne vil, hvis relevant, blive handlet på markedsmæssige vilkår.

Endeligt er der indgået aftale med Københavns Kommune om et højt fokus på midlertidighed i takt med omdannelsen af Grønttorvsområdet. Denne midlertidighedsstrategi har medført, at Ny Valby Udvikling søger at udleje en del af de eksisterende ejendomme på området indtil disse nedrives i takt med områdets generelle udvikling. Med udgangen af 2016 er der indgået en lang række lejeaftaler med helt små og mellemstore virksomheder indenfor mange forskellige brancher, f.eks. restaurant, atelier, kontorlokaler, netop med henblik på fortsat at skabe aktiviteter på området. Den store Grønttorvshal har samtidigt været udlejet til forskellige markeder på weekendbasis. Disse aktiviteter vil fortsætte i de kommende år og forventes at være med til at brande området som et aktivt, mangfoldigt fællesskab - et brand, der vil fortsætte ind i områdets fremtidige status som et boligområde for alle; unge, som ældre; enlige som familier beboende i mange boligtyper; udlejnings-, andels- og ejerboliger - ungdomsboliger, seniorboliger, lejligheder og rækkehuse.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

LEDELSESBERETNING

Koncernens resultat for 2016 udgør 0,3 mio. DKK, hvilket er helt i overensstemmelse med det forventede.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 projektyper 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.

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.

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.

Miljøforhold

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.

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden

Koncernen vil i de kommende år forøge sine aktiviteter betydeligt i takt med den videre udvikling af 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.

Samfundsansvar

Ny Valby Holding koncernen har ingen formaliserede politikker for samfundsansvar. 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 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, 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 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.

RESULTATOPGØRELSE 9. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>
Note	2016 kr.	2016 kr.
NETTOOMSÆTNING	188.284.573	0
Vareforbrug	-179.916.564	0
Eksterne omkostninger.....	-4.497.653	-1.002
BRUTTORESULTAT	3.870.356	-1.002
Personaleomkostninger.....	1 -381.849	0
Af- og nedskrivninger.....	-605.261	0
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	0	317.373
Andre finansielle indtægter.....	2 1.194	2.421.417
Andre finansielle omkostninger.....	3 -2.461.986	-2.421.539
RESULTAT FØR SKAT	422.454	316.249
Skat af årets resultat.....	4 -105.958	247
ÅRETS RESULTAT	5 316.496	316.496

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2016	selskabet
		kr.	2016
			kr.
Grunde og bygninger.....		5.828.390	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.564.511	0
Materielle anlægsaktiver.....		14.392.901	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	50.817.373
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	50.817.373
ANLÆGSAKTIVER.....		14.392.901	50.817.373
Varer under fremstilling.....		607.862.599	0
Varebeholdninger.....		607.862.599	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.279	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	3.068.458	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.000.000	45.399.417
Udskudt skatteaktiv.....	8	0	247
Andre tilgodehavender.....		8.410.936	0
Tilgodehavender.....		17.517.673	45.399.664
Likvide beholdninger.....		73.271.270	1.998
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		698.651.542	45.401.662
AKTIVER.....		713.044.443	96.219.035

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen	Moder-
		2016	selskabet
		kr.	2016
			kr.
Selskabskapital.....	9	5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		45.816.496	45.816.496
EGENKAPITAL.....		50.816.496	50.816.496
Udskudt skatteaktiv.....	8	105.958	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		105.958	0
Anden gæld.....		538.089.378	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	10	538.089.378	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	10	1.075.458	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	7	7.406.340	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.942.140	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		45.402.539	45.402.539
Anden gæld.....		24.206.134	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		124.032.611	45.402.539
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		662.121.989	45.402.539
PASSIVER.....		713.044.443	96.219.035
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			I alt
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	
Egenkapital 9. februar 2016.....	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse.....	4.500.000	45.500.000		50.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-45.500.000	45.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			316.496	316.496
Egenkapital 31. december 2016.....	5.000.000	0	45.816.496	50.816.496

	Moderselskabet			I alt
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	
Egenkapital 9. februar 2016.....	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse.....	4.500.000	45.500.000		50.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-45.500.000	45.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			316.496	316.496
Egenkapital 31. december 2016.....	5.000.000	0	45.816.496	50.816.496

Selskabet har i året foretaget en kapitalforhøjelse med 4.500 tkr. til kurs 1.111,11 svarene til en samlet indbetaling på 50.000 tkr.

NOTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2016 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Koncernen: 1 Morderselskabet: 1			
Løn og gager.....	364.245	0	
Pensioner.....	14.942	0	
Omkostninger til social sikring.....	2.662	0	
	381.849	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	0	2.421.417	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.194	0	
	1.194	2.421.417	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	2.421.539	2.421.539	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.447	0	
	2.461.986	2.421.539	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	105.958	-247	
	105.958	-247	
Forslag til resultatdisponering			5
Overført resultat.....	316.496	316.496	
	316.496	316.496	
Finansielle anlægsaktiver			6
		<u>Moder- selskabet</u>	
		Kapitalandele i dattervirksomhe er	
Tilgang.....		50.500.000	
Kostpris 31. december 2016.....		50.500.000	
Årets resultat		317.373	
Opskrivninger 31. december 2016.....		317.373	

NOTER

			Note
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		50.817.373	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted		Ejerandel	
Ny Valby Udvikling A/S, København.....		100 %	
	Koncernen	Moder-	
	2016	selskabet	
	kr.	2016	
		kr.	
Igangværende arbejder for fremmed regning			7
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	110.290.597	0	
Acontofaktureringer.....	-114.628.479	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	-4.337.882	0	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	3.068.458	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-7.406.340	0	
	-4.337.882	0	
Udskudt skatteaktiv			8
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.			
Udskudt skat vedrører:			
Grunde og bygninger.....	110.840	0	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	-384.171	0	
Varebeholdninger.....	-6.700.729	0	
Igangværende arbejder.....	-919.645	0	
Skattemæssige underskud.....	7.787.747	247	
	-105.958	247	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-105.958	247	
Udskudt skatteaktiv 31. december 2016.....	-105.958	247	

Forudsætning for skatteaktiv i moderselskabet er, at det alene vedrører skattemæssige underskud, som forventes udnyttet i koncernen.

NOTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moder- selskabet</u>	
	2016 kr.	2016 kr.	Note
Selskabskapital			9
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Aktier, 5.000.000 stk. a nom. 1 kr.....		5.000.000	
		5.000.000	

Langfristede gældsforpligtelser	<u>Koncernen</u>				
	9/2 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Anden gæld.....	0	539.164.836	1.075.458	0	10
	0	539.164.836	1.075.458	0	

Eventualposter mv.	<u>Koncernen</u>				
	9/2 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Anden gæld.....	0	539.164.836	1.075.458	0	
	0	539.164.836	1.075.458	0	

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HACC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitutter.

Selskabet kautionere sammen med koncernselskaber overfor lån stillet af 3. mand.

Koncernen

Koncernen har via pengeinstitut afgivet arbejdsgarantier for samlet 40 mio. kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 8 mio. kr. på sikringskonti.

Af koncernens samlede likvide midler er deponeret 6 mio. kr. i pengeinstitut som sikkerhed vedrørende leverandør.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 0,3 mio. kr. på deponeringskonti.

Til sikkerhed for anden gæld (i alt 527 mio. kr.) er der givet pant i varebeholdninger.

NOTER

Note

Nærtstående parter

13

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

FB Gruppen A/S (moderselskab)

HACC Holding ApS (Ultimative moderselskab)

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ny Valby Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ny Valby Holding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Ny Valby Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen ved anskaffelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	2-5 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2-5 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskursen.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.