

Ny Valby Holding A/S

Grønttorvet 6, 1. sal.

2500 Valby

CVR-nr. 37438804

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2019

Dirigent

Navn: Christian Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	12
Koncernens balance pr. 31.12.2018	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny Valby Holding A/S
Grønttorvet 6, 1. sal.
2500 Valby

CVR-nr.: 37438804
Hjemsted: Valby
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Per Søndergaard Pedersen, formand
Jørgen Bidstrup
Anders Kæmsgaard Bidstrup
Michael Vinther
Hans-Bo Hyldig

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11.04.2019

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Bestyrelse

Per Søndergaard Pedersen
formand

Jørgen Bidstrup

Anders Kæmsgaard Bidstrup

Michael Vinther

Hans-Bo Hyldig

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 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 11.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Nettoomsætning	1.564.786	402.798	188.285
Bruttoresultat	272.378	73.911	3.869
Driftsresultat	271.375	71.453	2.882
Resultat af finansielle poster	(2.213)	(1.963)	(2.461)
Årets resultat	209.757	53.938	315
Samlede aktiver	1.290.072	1.345.651	713.045
Investeringer i materielle anlægsaktiver	183	921	15.300
Egenkapital	314.511	104.754	50.816
Nøgletal			
Bruttomargin (%)	17,4	18,3	2,1
Egenkapitalens forrentning (%)	100,1	69,3	0,6
Soliditetsgrad (%)	24,4	7,8	7,1

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktivitet er at erhverve det gamle Grønttorv i Valby, København og over en årrække udvikle området til en ny bydel med over 2.300 blandede boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 150.000 m² i Valby, hvor der frem mod udgangen af 2021 vil blive udviklet og opført samlet ca. 243.000 m² bolig og erhvervsenheder i en helt ny bydel centreret om den 23.000 m² store Grønttorvspark, der sammen med væksthuse, grønne bede og taghaver bidrager til, at det bliver en levende bydel med fokus på fællesskaber og grønne værdier.

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.

I 2018 er færdiggjort og afleveret 378 boligenheder fordelt på 117 ejerboliger / 14.430 m², 247 andelsboliger / 24.324 m², 14 udlejningslejligheder / 1.209 m² samt et tomt grundstykke, hvorpå et almennyttigt boligselskab har påbegyndt opførelse af rækkehuse. Langt størstedelen af de afleverede boligenheder i 2018 er afleveret mangelfrie, helt i tråd med en af koncernens væsentligste værdier – **Vi gør os umage og leverer mangelfrie boliger til tiden.**

I 2018 er igangsat yderligere 7 projekter på samlet 61.148 m² / 756 enheder bestående af 189 ungdomsboliger, 565 familieboliger til udlejning, 1 detailhandelsbutik samt Grønttorvets første daginstitution, som opføres for Københavns Kommune.

I 2019 færdiggøres 65.762 m², hvoraf mere end 99% er solgt pr. marts 2019. I 2019 igangsættes endvidere nye byggerier på ca. 70.000 m². Af disse projekter er ca. 26% solgt og yderligere 25% er i salgsproces som forventes underskrevet medio april 2019. Salgsandelen er påvirket af, at mere end 40% af de igangsatte projekter i 2019 skal sælges som projektsalg, hvilket først påbegyndes i april. Hertil har koncernen etableret en særlig finansiering da der forventes en længere salgsperiode. Ejerboligformen er dog fastholdt for fortsætte visionen om at skabe en blandet by.

Af områdets samlede 243.000 m² er der pr. marts 2019 solgt ca. 70%, som enten er afleveret, eller bliver det over de kommende 3 år.

Som en del af lokalplanen for området, har koncernen indgået aftale med Københavns Kommune om udvikling og opførelse af en ca. 23.000 m² 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

Ledelsesberetning

tilgængeligt infrastrukturanlæg med henblik på forbedring af forholdene for cyklister og trafikanter. Koncernen har stillet garanti for beløbet i begyndelsen af 2018.

Grønttorvsparken vil blive opført i selskabet Ny Valby Byggemodning P/S. Heri er også placeret de øvrige 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 2018 og det skønnes, at godt og vel 50% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2018.

Med Københavns Kommune er der ligeledes indgået optionsaftale om 2 grundstykker til Kommunens etablering af børnedaginstitutioner. Grundstykkerne vil blive handlet på markedsmæssige vilkår. Byggeriet af den første institution er igangsat i 2018.

Koncernens resultat for 2018 udgør 209.757 t.kr. efter skat, hvilket er helt i overensstemmelse med det forventede. Koncernens balance udgør 1.290.072 t.kr. og egenkapitalen 314.511 t.kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat for 2018 udgør 209.757 t.kr. hvilket er helt i overensstemmelse med det forventede.

Forventet udvikling

Koncernen vil også i de kommende år have travlt 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 renteutviklingen 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 også i de kommende år forventer positiv indtjening, om end det vil være marginalt lavere end i 2018 grundet en forventet nedgang i omsætningen som følge af planen for igangsætning og aflevering af projekter henover planperioden, hvor afleveringstidspunkterne fastlægger omsætning og indtjening. Status på koncernens projekter herunder den høje salgandel gør, at Koncernen fortsat ser positivt og med forventning på de kommende år.

Koncernen har via sin finansieringsaftale med et større pensionsselskab sikret et finansielt og likviditetsmæssigt grundlag for gennemførelse af den fastlagte udviklingsplan for området.

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, leveret betydelige prisstigninger; stigninger der nu stagnerer og falder, hvilket naturligt har påvirket efterspørgslen efter især højprisejendomme i København. Koncernens produkter er imidlertid ikke placeret i denne segmentgruppe, hvorfor det er ledelsens opfattelse, at der er en sædvanlig men ikke en kritisk markedsrisiko.

Ledelsesberetning

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. Politikken kan vurderes ud fra det enkelte projekt eller på tværs af flere projekter.

Indkøbsrisici:

Det er afgørende for koncernens indtjening, at materialer og fagleverancer kan indkøbes til priser, der følger den generelle prisudvikling. I takt med det høje aktivitetsniveau i branchen og specielt 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. Disse risici betragtes derfor ikke som kritiske.

Renterisici:

Den rentebærende nettogæld udgør et betydeligt 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.

Det er koncernens opfattelse, at renteutviklingen udgør et væsentligt element for de usolgte projekters indtjeningspotentiale, og at et stigende renteniveau i særdeleshed kan have stor negativ effekt på den fremtidige indtjening, men den vurderes ikke i det nuværende marked, at være kritisk.

Miljømæssige forhold

Koncernen arbejder med miljøforhold fra flere forskellige vinkler.

Største risici vedrørende miljøforhold vurderes at bestå såfremt der konstateres forurening på en af koncernens ejendomme, som ved oprensning medfører omkostninger og ulemper for koncernen.

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.

Nedrivningsprocessen af de nævnte ejendomme omfatter såvel sanering med sortering efter gældende lovgivning, samt den egentlige nedrivning, hvor koncernen forsøger at genanvende den knuste beton m.v. som opfyld i vejanlæg o.l.

Koncernen har selv få nært tilknyttede personer, men entrerer med mange underleverandører med mange ansatte. Det vurderes at koncernen løbende har 200-300 personer i arbejde på de forskellige byggepladser. Det er et krav fra koncernen, at underleverandører sikrer overholdelse af gældende regler om miljø- og arbejdsmiljøforhold.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Ny Valby Holding skaber ejendomsprojekter i tæt samarbejde med et betydeligt antal rådgivere og entreprenører, sikrer nødvendige planmæssige forhold, projekterer og bygger ejendomme, samt sælger det endelige projekt. Denne forretningsmodel gennemføres med relativt få nært tilknyttede personer og mange eksterne. For uddybning af virksomhedens forretningsmodel henvises til beskrivelse af væsentligste aktiviteter i begyndelsen af nærværende beretning. I det følgende vil vi uddybe vores vurdering af CSR risici vedrørende miljø og klima, medarbejderforhold, menneskerettigheder samt anti-korruption og bestikkelse.

Miljø og klima: Som nævnt under afsnittet vedrørende miljømæssige forhold vurderer koncernen, at forurening i forbindelse med koncernens ejendomme kan udgøre en risiko ift. miljø og klima. Der kan f.eks. være tale om en forurenede grund eller at der ikke genanvendes materiale og sorteres affald efter gældende forskrifter. Såfremt risikoen indtræffer kan det få konsekvenser for miljøet, påvirke medarbejderes helbred samt koncernens omdømme.

Medarbejderforhold: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko er, at der opstår arbejdsulykker på arbejdspladsen, som kan resultere i sygdom.

Menneskerettigheder: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko kan være, at medarbejdere eller vores underleverandører bliver diskrimineret, og at dette vil påvirke den enkelte medarbejders trivsel og motivation.

Korruption og bestikkelse: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko er, at medarbejdere anvender penge, gaver eller andre midler til uberettiget at påvirke en kunde eller anden interessent eller vice versa. Dette kan have konsekvenser for Ny Valby Holdings omdømme.

Koncernen har endnu ingen formaliserede politikker for samfundsansvar, herunder miljø, klimapåvirkning, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorruption og bestikkelse. Koncernen har valgt ikke at have særskilte politikker for de nævnte områder, idet man ønsker, at følge de gældende love og regler i Danmark vedrørende CSR områderne. Koncernen er endvidere ikke bekendt med overtrædelser af de nævnte områder i 2018. Koncernen vurderer løbende behovet for særskilte politikker for de enkelte områder. Koncernen stiller i samarbejdet med de mange underleverandører 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 kollektivt 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

Ledelsesberetning

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 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.

I forbindelse med afslutning af anlæggelsen af Grønttorvsparken vil der blive opført et 700 m² fælleshus, hvor en lang række byggematerialer vil blive genanvendt fra de gamle ejendomme på Grønttorvet. Til dette formål har Koncernen entreret med en rådgiver, der har specialiseret sig i bæredygtige byggerier.

Koncernen har fokus på FN's 17 verdensmål, som vurderes i forbindelse med udviklingen af alle nye projekter.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Ny Valby Holding ønsker at opnå og fastholde en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan, men det skal ske ved naturlig og relevant udvikling. Det har ikke været relevant at foretage udskiftninger i bestyrelsen i 2018, og bestyrelsen er primært sammensat af personer fra ejerkredsen. I det omfang der ikke er opnået en ligelig kønsfordeling i Ny Valby Holdings bestyrelse inden udgangen af 2020, vil det blive revurderet om bestyrelsen i selskabet skal udvides eller sammensættes ud fra andre kriterier, end der gælder i dag.

Koncernen har kun 1 person ansat og erhverver alle ydelser fra enten nært tilknyttede eller eksterne. Der er i forlængelse heraf ingen politik for kønssammensætning i ansættelsesprocedurerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.564.786	402.798
Vareforbrug		(1.281.223)	(322.134)
Andre eksterne omkostninger	1	(11.185)	(6.753)
Bruttoresultat		272.378	73.911
Personaleomkostninger	2	(579)	(572)
Af- og nedskrivninger		(424)	(1.401)
Andre driftsomkostninger		0	(485)
Driftsresultat		271.375	71.453
Andre finansielle indtægter	3	0	3
Andre finansielle omkostninger	4	(2.213)	(1.966)
Resultat før skat		269.162	69.490
Skat af årets resultat	5	(59.405)	(15.552)
Årets resultat	6	209.757	53.938

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.684	3.367
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.976	7.203
Materielle anlægsaktiver	7	7.660	10.570
Anlægsaktiver		7.660	10.570
Varer under fremstilling		634.108	985.574
Fremstillede varer og handelsvarer		49.472	0
Varebeholdninger		683.580	985.574
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.458	4.313
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	172.704	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.001	6.000
Andre tilgodehavender		1.729	28.615
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		537	0
Periodeafgrænsningsposter		163	261
Tilgodehavender		186.592	39.189
Likvide beholdninger		412.240	310.318
Omsætningsaktiver		1.282.412	1.335.081
Aktiver		1.290.072	1.345.651

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Overført overskud eller underskud		309.511	99.754
Egenkapital		314.511	104.754
Udskudt skat	9	34.784	14.843
Andre hensatte forpligtelser	10	25.350	5.079
Hensatte forpligtelser		60.134	19.922
Gæld til realkreditinstitutter		0	242.242
Finansielle leasingforpligtelser		2.965	5.158
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		43.740	224.326
Langfristede gældsforpligtelser	11	46.705	471.726
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	282.887	293.484
Bankgæld		12	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		255.235	232.474
Deposita		1.475	5.704
Modtagne forudbetalinger fra kunder		169.724	35.047
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	0	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.807	106.369
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.853	41.727
Skyldig selskabsskat		0	8.604
Anden gæld		51.729	25.814
Kortfristede gældsforpligtelser		868.722	749.249
Gældsforpligtelser		915.427	1.220.975
Passiver		1.290.072	1.345.651
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Dattervirksomheder	13		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	5.000	99.754	104.754
Årets resultat	0	209.757	209.757
Egenkapital ultimo	5.000	309.511	314.511

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	507	275
Skatterådgivning	63	133
Andre ydelser	163	90
	733	498
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	533	530
Andre omkostninger til social sikring	4	4
Andre personaleomkostninger	42	38
	579	572
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	148	188
	148	188
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	3
	0	3
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.438	1.830
Renteomkostninger i øvrigt	775	136
	2.213	1.966

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	39.464	8.604
Ændring af udskudt skat	19.941	14.737
Regulering vedrørende tidligere år	0	(7.789)
	59.405	15.552
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	209.757	53.938
	209.757	53.938
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.628	8.894
Tilgange	0	183
Afgange	0	(99)
Kostpris ultimo	5.628	8.978
Af- og nedskrivninger primo	(2.261)	(1.691)
Årets afskrivninger	(1.683)	(1.367)
Tilbageførsel ved afgange	0	56
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.944)	(3.002)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.684	5.976
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
8. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	409.519	1.862
Foretagne acontofaktureringer	(236.815)	(1.888)
Overført til gældsforpligtelser	0	26
	172.704	0

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.918	(442)
Varebeholdninger	32.866	15.285
	34.784	14.843
Bevægelser i året		
Primo	14.843	
Indregnet i resultatopgørelsen	19.941	
Ultimo	34.784	

10. Andre hensatte forpligtelser

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser			
Finansielle leasingforpligtelser	1.103	0	2.965
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	281.784	293.484	43.740
	282.887	293.484	46.705

Koncernens noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 78.885 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 184.891 t.kr. på deponeringskonti.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 683.580 t.kr.

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

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
13. Dattervirk- somheder			
Ny Valby Udvikling A/S	Valby	A/S	100,0
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	Valby	ApS	100,0
Ny Valby Byggemodning P/S	Valby	P/S	100,0
NVU 1 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 2 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 3 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 4 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 5 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 6 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 7 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 8 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 9 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 10 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 11 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 12 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 12E ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 13 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 13A ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 13B ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 13C ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 14 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 14D ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 15 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 16 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 17 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 18 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 19 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 20 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 21 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 22 ApS	Valby	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(16)	(140)
Driftsresultat		(16)	(140)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		209.784	54.054
Andre finansielle indtægter	1	1.422	4.242
Andre finansielle omkostninger	2	(1.441)	(4.251)
Resultat før skat		209.749	53.905
Skat af årets resultat	3	8	33
Årets resultat	4	209.757	53.938

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		314.655	104.871
Finansielle anlægsaktiver	5	314.655	104.871
Anlægsaktiver		314.655	104.871
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	30.492
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8	33
Tilgodehavender		8	30.525
Likvide beholdninger		42	28
Omsætningsaktiver		50	30.553
Aktiver		314.705	135.424

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		264.155	54.371
Overført overskud eller underskud		45.356	45.383
Egenkapital		314.511	104.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		179	30.654
Kortfristede gældsforpligtelser		194	30.670
Gældsforpligtelser		194	30.670
Passiver		314.705	135.424
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	5.000	54.371	45.383	104.754
Årets resultat	0	209.784	(27)	209.757
Egenkapital ultimo	5.000	264.155	45.356	314.511

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.422	4.242
	1.422	4.242
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.438	4.251
Renteomkostninger i øvrigt	3	0
	1.441	4.251
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(8)	(33)
	(8)	(33)
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	209.784	54.054
Overført resultat	(27)	(116)
	209.757	53.938
5. Finansielle anlægsaktiver		Kapital- andele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo		50.500
Kostpris ultimo		50.500
Opskrivninger primo		54.371
Andel af årets resultat		209.784
Opskrivninger ultimo		264.155
Regnskabsmæssig værdi ultimo		314.655

Modervirksomhedens noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HACC Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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 administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernforbundne selskabers engagement med finansieringsselskab samt pengeinstitutter.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

FB Gruppen A/S, Grønttorvet 6, 1. sal 2500 Valby, Moderselskab

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

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 udignes 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).

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 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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, 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.

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.

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

Tilgodehavender

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

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 nettorealiseringsværdien, 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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 har selskabets ledelse valgt ikke at udarbejde særskilt pengestrømsopgørelse for koncernen, da denne indgår i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.