

Ny Valby Holding A/S

Grønttorvet 6, 1. sal.

2500 Valby

CVR-nr. 37438804

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2020

Dirigent

Navn: Christian Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	13
Koncernens balance pr. 31.12.2019	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 37438804

Hjemsted: Valby

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 14.04.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 14.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Nettoomsætning	1.661.566	1.564.786	402.798	188.285
Bruttoresultat	364.122	272.378	73.911	3.869
Driftsresultat	361.753	271.375	71.453	2.882
Resultat af finansielle poster	(874)	(2.213)	(1.963)	(2.461)
Årets resultat	337.007	209.757	53.938	315
Samlede aktiver	1.242.975	1.290.072	1.345.651	713.045
Investeringer i materielle anlægsaktiver	234	183	921	15.300
Egenkapital	651.518	314.511	104.754	50.816
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	21,9	17,4	18,3	2,1
Egenkapitalens forrentning (%)	69,8	100,1	69,3	0,6
Soliditetsgrad (%)	52,4	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. 244.000 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 bliver 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 2019 er færdiggjort og afleveret 734 enheder, fordelt på 3 ejerboliger / 419 m², 729 udlejningslejligheder / 55.804 m², 1 daginstitution på 2.031 m² samt 1 detailhandelsbutik på 1.750 m². Langt størstedelen af de afleverede boligenheder i 2019 er afleveret mangelfrie, helt i tråd med en af koncernens væsentligste værdier – **Vi gør os umage**. Herudover er der solgt og overdraget en ejendom tidligere end forventet på forward purchase vilkår, som påvirker omsætning og indtjening positivt.

I 2019 er igangsat yderligere 7 projekter på samlet 786 enheder / 71.874 m² bestående af 198 familieboliger til projektsalg, 587 familieboliger til udlejning samt yderligere 1 daginstitution, som opføres for Københavns Kommune. Af disse igangsatte byggerier er tæt på 80% solgt pr. april 2020.

I 2020 færdiggøres 648 enheder / 57.063 m², hvoraf ca. 93% er solgt pr. april 2020. I 2020 igangsættes endvidere nye byggerier på ca. 15.000 m² inklusive et fælleshus. Disse projekter er solgt 100%.

Af områdets samlede ca. 244.000 m² er der pr. april 2020 solgt ca. 85%, som enten er afleveret, eller bliver det over de kommende 2 år.

Koncernen er i dialog med en ekstern part om etablering af et fælles Joint Venture, der skal opføre ca. 29.000 m² udlejningsboliger på en nabogrund til Grønttorvet. Projektet forventes igangsat i 2020 og afsluttet i begyndelsen af 2022.

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.

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 2019 og det skønnes, at godt og vel 70% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2019.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat for 2019 udgør 337.007 t.kr. efter skat, hvilket er bedre end forventet for året som følge af overdragelsen på forward purchase vilkår. Koncernens balance udgør 1.242.974 t.kr. og egenkapitalen 651.518 t.kr.

Forventet udvikling

Koncernen vil i de kommende år fortsat have travlt med den videre udvikling af Grønttorvet i Valby.

COVID-19 og følger af denne ses pt. som den største risiko for aktiviteterne fremover. Direkte påvirkning kan primært ramme produktionen som følge af leveranceproblemer. Af den committede pipeline er der kun 2 projekter, der ikke solgt, og disse kan alternativt sættes til udlejning fra egen balance.

Indtjeningen kan blive påvirket af andre 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 også i de kommende år forventer positiv indtjening, om end den vil være lavere end i 2019 grundet en forventet nedgang i omsætningen som følge af planen for igangsætning og aflevering af projekter henover planperioden, hvor afleveringstidspunkterne fastlægger omsætning og indtjening samt forward purchase handlen i 2019. Status på koncernens projekter herunder den høje salgsandel 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.

COVID-19

I begyndelsen af 2020 udbrød en pandemi i form af virussygdommen COVID-19. Pandemien udvikler og spreder sig voldsomt, og antal smittede og dødsfald i forbindelse hermed er betydelige. Pr. april 2020 er en stor del af verdenssamfundet, og således også det danske, delvist nedlukket med henblik på at begrænse smitten, og der ses dagligt nye tiltag fra myndighederne. Koncernens igangværende aktiviteter er pr. april 2020 endnu ikke væsentligt påvirket, men man har indført en række tiltag for at beskytte Selskabets samarbejdspartnere mest muligt så byggerierne kan fortsætte. Såfremt myndighederne måtte beslutte at lukke

Ledelsesberetning

det private arbejdsmarked ned, vil FB Gruppen dog også blive påvirket negativt af COVID-19 på igangværende projekter.

COVID-19 har naturligt skabt en stor usikkerhed i samfundet om den umiddelbare fremtid, herunder befolkningens risiko for at miste arbejde m.v. Forhold som disse begrænser motivationen til at søge nye boliger, og det forventes at de igangværende projektsalg vil blive påvirket negativt i en periode. Omfanget vil afhænge helt af længden på COVID-19 pandemien.

Den delvise nedlukning af verdenssamfundet samt de nye daglige tiltag for at begrænse smittespredningen, gør den umiddelbare fremtid usikker. Koncernen indkøber varer til byggerierne, som er produceret i mange forskellige lande, og såvel produktion som levering vil kunne blive påvirket betydeligt, hvis nye tiltag også rammer produktionsvirksomhederne og transportsektoren i Danmark og/eller i udlandet.

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.

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 mindre beløb, hvorfor væsentlige ændringer i renteniveau vil have en begrænset direkte effekt på indtjeningen.

Dog 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 negativ effekt på den fremtidige

Ledelsesberetning

indtjening, men den vurderes ikke i det nuværende marked, og med den nuværende projektbeholdning og deres salgsstatus, at være kritisk.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen skaber ejendomsprojekter ved at erhverve grundarealer, og 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 egne ansatte men 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: 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 erhvervelse af ejendomme gennemfører koncernen forudgående grundige 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. Såfremt risikoen indtræffer kan det få konsekvenser for miljøet, påvirke medarbejderes helbred samt koncernens omdømme.

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.

Koncernen har selv få ansatte, men entrerer med mange underleverandører med mange ansatte. Det vurderes at koncernen løbende har 300-400 personer i arbejde på de forskellige byggepladser. Det er et krav fra koncernen, at underleverandører sikrer overholdelse af gældende regler om miljø- og arbejdsmiljøforhold.

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 vores 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.

Ledelsesberetning

Dette kan medføre overtrædelse af lovgivning samt bøder og 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 2019. 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 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 ladestanderer 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 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. Med det nuværende bestyrelsesantal på 5 personer, er der således et måltal om minimum 2 medlemmer fra det underrepræsenterede køn i 2020. Det har ikke været relevant at foretage udskiftninger i bestyrelsen i 2019, og bestyrelsen er primært sammensat af personer fra ejerkredsen. I det omfang der ikke er opnået en ligelig kønsfordeling i FB Gruppens 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.

Ledelsesberetning

Ny Valby Holding har ingen ansatte og har derfor ikke udarbejdet særskilte politikker for det underrepræsenterede køn i den øvrige ledelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernens finansielle stilling og udvikling, under henvisning til særskilt afsnit om COVID-19 ovenfor.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.661.566	1.564.786
Vareforbrug		(1.287.823)	(1.281.223)
Andre eksterne omkostninger		(9.621)	(11.185)
Bruttoresultat		364.122	272.378
Personaleomkostninger	1	(563)	(579)
Af- og nedskrivninger		(1.806)	(424)
Driftsresultat		361.753	271.375
Andre finansielle indtægter	2	41	0
Andre finansielle omkostninger	3	(915)	(2.213)
Resultat før skat		360.879	269.162
Skat af årets resultat	4	(23.872)	(59.405)
Årets resultat	5	337.007	209.757

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		201	1.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.571	5.976
Materielle anlægsaktiver	6	4.772	7.660
Anlægsaktiver		4.772	7.660
Varer under fremstilling		468.317	634.108
Fremstillede varer og handelsvarer		43.477	49.472
Forudbetalinger for varer		2.653	0
Varebeholdninger		514.447	683.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.957	5.458
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	158.022	172.704
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.001
Andre tilgodehavender		6.139	1.729
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	537
Periodeafgrænsningsposter		255	163
Tilgodehavender		259.373	186.592
Likvide beholdninger		464.383	412.240
Omsætningsaktiver		1.238.203	1.282.412
Aktiver		1.242.975	1.290.072

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Overført overskud eller underskud		646.518	309.511
Egenkapital		651.518	314.511
Udskudt skat	8	22.505	34.784
Andre hensatte forpligtelser	9	53.931	25.350
Hensatte forpligtelser		76.436	60.134
Finansielle leasingforpligtelser		1.849	2.965
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	43.740
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.849	46.705
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	84.256	282.887
Bankgæld		0	12
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		156.476	255.235
Deposita		1.424	1.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.953	169.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.546	105.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.547	1.853
Skyldig selskabsskat		5.964	0
Anden gæld		87.006	51.729
Kortfristede gældsforpligtelser		513.172	868.722
Gældsforpligtelser		515.021	915.427
Passiver		1.242.975	1.290.072
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	5.000	309.511	314.511
Årets resultat	0	337.007	337.007
Egenkapital ultimo	5.000	646.518	651.518

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	519	533
Andre omkostninger til social sikring	4	4
Andre personaleomkostninger	40	42
	563	579
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	Ledelses- vederlag 2019 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	163	148
	163	148
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	41	0
	41	0
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1.438
Renteomkostninger i øvrigt	904	775
Øvrige finansielle omkostninger	11	0
	915	2.213
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	29.547	39.464
Ændring af udskudt skat	(5.637)	19.941
Regulering vedrørende tidligere år	(38)	0
	23.872	59.405

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	337.007	209.757
	337.007	209.757
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.628	8.978
Tilgange	234	0
Afgange	(872)	(14)
Kostpris ultimo	4.990	8.964
Af- og nedskrivninger primo	(3.944)	(3.002)
Årets afskrivninger	(1.603)	(1.400)
Tilbageførsel ved afgange	758	9
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.789)	(4.393)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	201	4.571
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
7. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	416.299	409.519
Foretagne acontofaktureringer	(258.277)	(236.815)
	158.022	172.704

Koncernens noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(1.028)	1.918
Varebeholdninger	30.133	32.866
Hensatte forpligtelser	(6.600)	0
	22.505	34.784
Bevægelser i året		
Primo	34.784	
Indregnet i resultatopgørelsen	(5.637)	
Indregnet direkte på egenkapitalen	(6.642)	
Ultimo	22.505	

Koncernen har i året afhændet kapitalandele i selskabshandel. Udskudt skat heraf er modregnet i salgssummen, men er ovenfor beskrevet som indregnet direkte på egenkapitalen.

9. Andre hensatte forpligtelser

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

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser			
Finansielle leasingforpligtelser	1.116	1.103	1.849
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	83.140	281.784	0
	84.256	282.887	1.849

Koncernens noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 155.103 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 18.785 t.kr. på deponeringskonti.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i varebeholdninger samt igangværende arbejder for fremmed regning. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 672.469 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>
12. 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 8E ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 9 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 9E ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 9T ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 10 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 11 ApS	Valby	ApS	100,0
NVU 12E 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 16E 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
NVU 23E ApS	Valby	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(18)	(16)
Driftsresultat		(18)	(16)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		337.036	209.784
Andre finansielle indtægter	1	0	1.422
Andre finansielle omkostninger	2	(19)	(1.441)
Resultat før skat		336.999	209.749
Skat af årets resultat	3	8	8
Årets resultat	4	337.007	209.757

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		651.691	314.655
Finansielle anlægsaktiver	5	651.691	314.655
Anlægsaktiver		651.691	314.655
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8	8
Tilgodehavender		8	8
Likvide beholdninger		31	42
Omsætningsaktiver		39	50
Aktiver		651.730	314.705

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		601.191	264.155
Overført overskud eller underskud		45.327	45.356
Egenkapital		651.518	314.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		197	179
Kortfristede gældsforpligtelser		212	194
Gældsforpligtelser		212	194
Passiver		651.730	314.705
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	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	264.155	45.356	314.511
Årets resultat	0	337.036	(29)	337.007
Egenkapital ultimo	5.000	601.191	45.327	651.518

Modervirksomhedens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.422
	0	1.422
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19	1.438
Renteomkostninger i øvrigt	0	3
	19	1.441
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	(8)	(8)
	(8)	(8)
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	337.007	209.757
	337.007	209.757
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		50.500
Kostpris ultimo		50.500
Opskrivninger primo		264.155
Andel af årets resultat		337.036
Opskrivninger ultimo		601.191
Regnskabsmæssig værdi ultimo		651.691

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HACC Holding ApS som administrationsselskab. 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

Modervirksomhedens noter

de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 under-skud).

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 tilgodehaver 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.

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

Varebeholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.