



Ny Valby Udvikling A/S

Torveporten 41
2500 Valby
CVR-nr. 37438979

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.04.2022

Christian Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny Valby Udvikling A/S

Torveporten 41

2500 Valby

CVR-nr.: 37438979

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Michael Vinther, formand

Hans-Bo Hyldig

Anders Kæmgaard Bidstrup

Jørgen Bidstrup

Stig Riebeling Nørnberg

Direktion

Hans-Bo Hyldig, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ny Valby Udvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 26.04.2022

Direktion

Hans-Bo Hyldig
direktør

Bestyrelse

Michael Vinther
formand

Hans-Bo Hyldig

Anders Kæmsgaard Bidstrup

Jørgen Bidstrup

Stig Riebeling Nørnberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ny Valby Udvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ny Valby Udvikling A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	10.100	161.505	36.135	326.802	313.145
Bruttoresultat	6.178	(24.811)	(16.754)	(8.346)	5.492
Driftsresultat	4.010	(26.668)	(20.266)	(11.827)	366
Resultat af finansielle poster	12.354	409	(4.621)	(3.351)	(6.343)
Årets resultat	402.164	238.187	337.036	209.784	52.161
Balancesum	1.278.383	1.068.944	1.224.286	1.082.534	760.678
Investeringer i materielle aktiver	362	2.949	234	183	920
Egenkapital	1.040.133	639.878	651.691	314.656	104.871
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	47,88	36,88	69,75	100,01	66,20
Soliditetsgrad (%)	81,36	59,86	53,23	29,07	13,79

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 402.164 t.kr.

Selskabets aktiviteter og udvikling afspejles i al væsentlighed gennem dets datterselskaber, som nærmere omtalt herunder og anses for koncernen.

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 150.000 m² i Valby, hvor der frem mod udgangen af 2022 skal udvikles og opføres 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.

Koncernen etablerede herudover i 2020, med en ekstern part, et fælles Joint Venture, der som bygherre skal opføre og fremover eje ca. 29.000 m² udlejningsboliger – koncernens hidtil største enkeltstående projekt - på en nabogrund til Grønttorvet. Projektet, der bliver koncernens første DGNB Guld certificerede, afsluttes i begyndelsen af 2022. Der er i 2021 sket aflevering af, og indflytning i, de første ca. 21.000 m², hvilket har afstedkommet en dagsværdiregulering, der har påvirket resultatet væsentligt.

I 2021 er alt færdiggjort og afleveret 677 ejer- og lejeboliger samt endnu en daginstitution til Københavns Kommune. Udover det nævnte Joint Venture, har koncernen fastholdt en ejendom på ca. 9.700 m² som investeringsejendom. Ejendommen er afleveret og ibrugtaget i 2021, er fuldt udlejet og har bidraget meget positivt til koncernens indtjening i 2021 som følge af indregnet dagsværdiregulering.

I året er samtidigt igangsat det sidste byggeri på Grønttorvet; et kombineret bolig- og erhvervsprojekt med knapt 9.200 m² ungdomsboliger (almene og private) samt godt 10.000 m² erhvervshus med forretninger, kontorer, fælles kantine og mødefaciliteter. Projektet afleveres i slutningen af 2022 og vil blandt andet blive domicil for FB Gruppen fremover.

Endeligt afleveres i 2022 også et fælleshus med orangeri til brug for områdets beboere.

De sidste byggerier afsluttes i slutningen af 2022. Herefter har koncernen, som en del af lokalplanen, forpligtet sig til at forskønne og opgradere en af indfaldsvejene til området, ligesom de sidste park- og fællesanlæg skal færdiggøres. Det endelige Grønttorvsprojekt forventes helt færdigudviklet i 1. halvår af 2023.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet for 2021 overgår forventningerne ved årets begyndelse. Denne forbedring tilskrives primært aktivitetsniveauet i datterselskaber, og realiserede avancer.

Der henvises til nærmere redegørelse i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling.

Forventet udvikling

Der forventes et betydeligt lavere aktivitetsniveau i datterselskaber for 2022, som følge af projektbeholdninger er afleveret. Der forventes således et betydeligt lavere resultat for 2022, end sammenholdt med realiseret for 2021. Der henvises til nærmere redegørelse i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Koncernforhold

Selskabet er ejet 67 procent af FB Gruppen A/S, og indgår i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S som datterselskab. Der henvises til ovenstående selskabs ledelsesberetning, for uddybende forhold.

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til redegørelse for samfundsansvar, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der henvises til redegørelse for det underrepræsenterede køn, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Redegørelse for politik for dataetik

Der henvises til redegørelse for politik for dataetik, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	2	10.100.463	161.504.939
Vareforbrug		3.989.463	(176.172.591)
Andre eksterne omkostninger		(7.911.745)	(10.143.033)
Bruttoresultat		6.178.181	(24.810.685)
Personaleomkostninger	3	(127.500)	(75.016)
Af- og nedskrivninger		(2.040.577)	(1.782.419)
Driftsresultat		4.010.104	(26.668.120)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		289.773.749	272.858.061
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		111.301.513	(53.217)
Andre finansielle indtægter	4	18.765.472	7.408.182
Andre finansielle omkostninger	5	(6.411.891)	(6.998.755)
Resultat før skat		417.438.947	246.546.151
Skat af årets resultat	6	(15.274.930)	(8.359.380)
Årets resultat	7	402.164.017	238.186.771

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		495.018	1.292.316
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.381.592
Materielle aktiver	8	495.018	4.673.908
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		433.518.253	475.587.135
Kapitalandele i associerede virksomheder		261.444.546	152.051.783
Finansielle aktiver	9	694.962.799	627.638.918
Anlægsaktiver		695.457.817	632.312.826
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.568.665	94.139.477
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		561.982.416	319.971.240
Andre tilgodehavender		35.000	6.937.622
Periodeafgrænsningsposter	10	0	2.833.495
Tilgodehavender		574.586.081	423.881.834
Likvide beholdninger		8.339.252	12.749.064
Omsætningsaktiver		582.925.333	436.630.898
Aktiver		1.278.383.150	1.068.943.724

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		383.378.927	310.719.009
Overført overskud eller underskud		501.254.288	324.158.939
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.500.000	0
Egenkapital		1.040.133.215	639.877.948
Udskudt skat	11	9.787.741	666.431
Andre hensatte forpligtelser	12	56.600.000	60.000.000
Hensatte forpligtelser		66.387.741	60.666.431
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	0	1.848.175
Deposita		121.485	1.424.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.325.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		853.587	1.759.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.734.001	354.974.037
Skyldig skat		5.359.603	8.393.350
Anden gæld		3.468.518	0
Kortfristede gældsforpligtelser		171.862.194	368.399.345
Gældsforpligtelser		171.862.194	368.399.345
Passiver		1.278.383.150	1.068.943.724
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Koncernforhold	18		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	310.719.009	324.158.939	0	639.877.948
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.908.750)	0	0	(1.908.750)
Årets resultat	0	74.568.668	177.095.349	150.500.000	402.164.017
Egenkapital ultimo	5.000.000	383.378.927	501.254.288	150.500.000	1.040.133.215

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning

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

3 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	127.500	75.000
Andre omkostninger til social sikring	0	16
	127.500	75.016

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som aflønnes via koncernselskab.

4 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.133.528	6.879.756
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	631.944	525.000
Renteindtægter i øvrigt	0	3.426
	18.765.472	7.408.182

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.303.296	6.245.710
Renteomkostninger i øvrigt	1.106.395	753.045
Øvrige finansielle omkostninger	2.200	0
	6.411.891	6.998.755

6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	6.159.603	8.487.284
Ændring af udskudt skat	9.121.310	(1.212.622)
Regulering vedrørende tidligere år	(5.983)	1.084.718
	15.274.930	8.359.380

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	150.500.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	250.000.000
Overført resultat	251.664.017	(11.813.229)
	402.164.017	238.186.771

8 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	6.675.110	8.394.216
Tilgange	361.687	0
Afgange	0	(8.100.000)
Kostpris ultimo	7.036.797	294.216
Af- og nedskrivninger primo	(5.382.794)	(5.012.624)
Årets afskrivninger	(1.158.985)	(881.592)
Tilbageførsel ved afgang	0	5.600.000
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.541.779)	(294.216)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	495.018	0

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	159.478.884	152.105.000
Kostpris ultimo	159.478.884	152.105.000
Opskrivninger primo	316.108.251	0
Overførsler	0	109.339.546
Andel af årets resultat	290.045.024	0
Regulering af interne avancer	(50.110)	0
Udbytte	(329.050.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(3.013.796)	0
Opskrivninger ultimo	274.039.369	109.339.546
Nedskrivninger primo	0	(53.217)
Overførsler	0	(109.339.546)
Egenkapitalreguleringer	0	(1.908.750)
Andel af årets resultat	0	111.301.513
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	433.518.253	261.444.546

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	København	ApS	100,00
Ny Valby Byggemodning P/S	København	P/S	100,00
NVU 1 ApS	København	ApS	100,00
NVU 2 ApS	København	ApS	100,00
NVU 3 ApS	København	ApS	100,00
NVU 4 ApS	København	ApS	100,00
NVU 5 ApS	København	ApS	100,00
NVU 6 ApS	København	ApS	100,00
NVU 7 ApS	København	ApS	100,00
NVU 8E ApS	København	ApS	100,00
NVU 9 ApS	København	ApS	100,00
NVU 9E ApS	København	ApS	100,00
NVU 9T ApS	København	ApS	100,00
NVU 10 ApS	København	ApS	100,00
NVU 11 ApS	København	ApS	100,00
NVU 12E ApS	København	ApS	100,00
NVU 13A ApS	København	ApS	100,00
NVU 13B ApS	København	ApS	100,00
NVU 13C ApS	København	ApS	100,00
NVU 14 ApS	København	ApS	100,00
NVU 14D ApS	København	ApS	100,00
NVU 15 ApS	København	ApS	100,00
NVU 16E ApS	København	ApS	100,00
NVU 17 ApS	København	ApS	100,00
NVU 18 ApS	København	ApS	100,00
NVU 19 ApS	København	ApS	100,00
NVU 20 ApS	København	ApS	100,00
NVU 21 ApS	København	ApS	100,00
NVU 22 ApS	København	ApS	100,00
NVU 23E ApS	København	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Frugtmarkedet 11 Holding ApS	København	ApS	50,00

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

11 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	(1.678.777)	(1.174.724)
Finansielle aktiver	23.918.518	15.041.155
Hensatte forpligtelser	(12.452.000)	(13.200.000)
Udskudt skat i alt	9.787.741	666.431

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	666.431	4.921.582
Indregnet i resultatopgørelsen	9.121.310	(1.212.622)
Indregnet i salgssum for afhændet kapitalandele	0	(391.956)
Udskat skat af renter overdraget til datterselskaber	0	(2.650.573)
Ultimo	9.787.741	666.431

12 Andre hensatte forpligtelser

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

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.
Leasingforpligtelser	1.848.175
	1.848.175

Der er ikke gæld over 5 års forfald.

14 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACC 2021 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets samlede likvide midler indestår 4.782 t.kr. på deponeringskonti.

Selskabet har overfor 3. mand afgivet selvskyldnerkaution vedrørende koncernselskabers entreprisetrakter vedrørende opførelse af ejendomme.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for ethvert regreskrav mod datterselskabers aktuelt tegnet

byggeskadeforsikring.

16 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ny Valby Holding A/S (moderselskab), København

FB Gruppen A/S (moders moderselskab), København

ACC 2021 Holding ApS (ultimative moderselskab), København

Hans-Bo Hyldig (besidder flertallet af stemmerne), Roskilde

17 Transaktioner med nærtstående parter

	Moder- virksomhed kr.	Datter- virksomheder kr.	Associerede virksomheder kr.	Andre nærtstående parter kr.
Nettoomsætning	0	3.883.255	0	1.341.013
Vareforbrug	0	1.952.601	0	257.239
Andre omkostninger	0	0	0	427.500
Materielle anlægsaktiver	0	0	0	(2.500.000)
Finansielle indtægter	4.740	5.205.433	631.944	12.923.355
Finansielle omkostninger	3.337.996	1.965.300	0	0
Tilgodehavender	204.740	50.712.641	0	505.600.971
Forpligtelser	0	158.640.143	0	93.858

18 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

ACC 2021 Holding ApS, København Danmark, CVR-nr.: 42 15 61 75

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

FB Gruppen A/S, København Danmark, CVR-nr.: 32 26 61 34

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med dets danske ultimative moderselskab ACC 2021 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen. 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 aktiver 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, 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.

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, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Pengestrømsopgørelse

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