



## NVU 23E ApS

Torveporten 41  
2500 Valby  
CVR-nr. 41009640

## 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	9
Balance pr. 31.12.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2021	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

NVU 23E ApS

Torveporten 41

2500 Valby

CVR-nr.: 41009640

Stiftelsesdato: 13.12.2019

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Hans-Bo Hyldig, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for NVU 23E ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 26.04.2022

**Direktion**

**Hans-Bo Hyldig**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i NVU 23E ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NVU 23E ApS 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 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 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 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste	66.963	25.355
Driftsresultat	66.963	25.355
Årets resultat	52.231	19.777
Balancesum	122.135	61.901
Egenkapital	72.048	19.817
<b>Nøgletal</b>		
Egenkapitalforrentning (%)	113,71	199,60
Soliditetsgrad (%)	58,99	32,01

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

### **Egenkapitalforrentning (%):**

Årets resultat \* 100

Gns. egenkapital

### **Soliditetsgrad (%):**

Egenkapital \* 100

Balancesum



### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 52.231 t.kr. mod et overskud sidste år på 19.777 t.kr.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Resultatet er for indeværende år, som forventet og kan henføres til den planmæssige entreprise.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling.

### **Forventet udvikling**

Selskabet afleverer dets projekt til dets bygherre i 2022. Det regnskabsmæssige resultat for det kommende år forventes at afspejle et positivt resultat omkring 6 - 8 mio. kr.

### **Koncernforhold**

Selskabet er ejet 100 procent af Ny Valby Udvikling A/S, og indgår i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S som datterselskab. Der henvises til ovenstående selskabers ledelsesberetning, for uddybende forhold.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>66.963.112</b>	<b>25.355.166</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.963.112</b>	<b>25.355.166</b>
Skat af årets resultat	2	(14.731.883)	(5.578.136)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>52.231.229</b>	<b>19.777.030</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Forudbetalinger for varer		0	3.247.194
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.247.194</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.593.750	37.127.000
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.367.770	19.996
Tilgodehavende skat		78.718	31.118
<b>Tilgodehavender</b>		<b>84.040.238</b>	<b>37.178.114</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>38.094.983</b>	<b>21.475.263</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.135.221</b>	<b>61.900.571</b>
<b>Aktiver</b>		<b>122.135.221</b>	<b>61.900.571</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		7.008.259	19.777.030
Forslag til udbytte for regnskabsåret		65.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>72.048.259</b>	<b>19.817.030</b>
Udskudt skat	5	20.419.855	5.609.254
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.419.855</b>	<b>5.609.254</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	13.099.312	8.006.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.256.137	22.630.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.023.000	4.023.000
Anden gæld		5.288.658	1.814.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.667.107</b>	<b>36.474.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.667.107</b>	<b>36.474.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>122.135.221</b>	<b>61.900.571</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	19.777.030	0	19.817.030
Årets resultat	0	(12.768.771)	65.000.000	52.231.229
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>7.008.259</b>	<b>65.000.000</b>	<b>72.048.259</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	14.810.601	5.609.254
Refusion i sambeskatning	(78.718)	(31.118)
	<b>14.731.883</b>	<b>5.578.136</b>

## 3 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	65.000.000	0
Overført resultat	(12.768.771)	19.777.030
	<b>52.231.229</b>	<b>19.777.030</b>

## 4 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	466.188.120	174.950.374
Foretagne acontofaktureringer	(479.287.432)	(182.956.800)
Overført til forpligtelser	13.099.312	8.006.426
	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 333 t.kr.

## 5 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Varebeholdninger	99.716	26.530
Tilgodehavender	20.320.139	5.582.724
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>20.419.855</b>	<b>5.609.254</b>

	2021 kr.
<b>Bevægelser i året</b>	
Primo	5.609.254
Indregnet i resultatopgørelsen	14.810.601
<b>Ultimo</b>	<b>20.419.855</b>

## 6 Personaleforhold

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

## 7 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.

## 8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ny Valby Udvikling A/S (moderselskab), København

Ny Valby Holding A/S (moders moderselskab), København

ACC 2021 Holding ApS (ultimative moderselskab), København

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

## 9 Transaktioner med nærtstående parter

	<b>Moder- virksomhed kr.</b>	<b>Andre nærtstående parter kr.</b>
Nettoomsætning	0	291.237.740
Igangværende arbejder	0	19.964.549
Tilgodehavender	62.347.247	21.614.273
Forpligtelser	0	4.023.000

## 10 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.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af 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.

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, 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.



**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****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealisationseværdi, hvis 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, finansieringsomkostninger, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger aktiveres på balancen.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 finansielle forpligtelser**

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

**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.