



Raundahl & Moesby Øst A/S

Klamsagervej 15
8230 Åbyhøj
CVR-nr. 27005829

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.03.2024

Per Falstie
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	26
Balance pr. 31.12.2023	27
Egenkapitalopgørelse for 2023	29
Noter	30
Anvendt regnskabspraksis	34

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Raundahl & Moesby Øst A/S

Klamsagervej 15

8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27005829

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Per Andersen

Carsten Raundahl

Morten Jensen

Robert Adrian Hodgkins

Per Falstie

Direktion

Carsten Raundahl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Raundahl & Moesby Øst 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.03.2024

Direktion

Carsten Raundahl
direktør

Bestyrelse

Per Andersen

Carsten Raundahl

Morten Jensen

Robert Adrian Hodgkins

Per Falstie

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Raundahl & Moesby Øst A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Raundahl & Moesby Øst A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47818

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	823.748	621.773	346.251	395.685	182.553
Bruttoresultat	32.893	33.621	46.515	32.670	12.749
Driftsresultat	13.185	17.710	36.042	22.248	6.670
Resultat af finansielle poster	(605)	(2.999)	(2.897)	(141)	(89)
Årets resultat	15.002	17.285	29.209	20.709	4.975
Balancesum	354.884	280.478	175.253	78.869	60.480
Egenkapital	90.734	75.732	58.447	29.238	8.529
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	3,99	5,41	13,43	8,26	6,98
EBIT-margin (%)	1,60	2,85	10,41	5,62	3,65
Nettomargin (%)	1,82	2,78	8,44	5,23	2,73
Egenkapitalforrentning (%)	18,02	25,76	66,62	109,67	82,25
Soliditetsgrad (%)	25,57	27,00	33,35	37,07	14,10

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

Bruttoavance (%):

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

EBIT-margin (%):

$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udøve management af byggeprojekter, herunder bolig- og erhvervsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i Raundahl & Moesby Øst A/S udgør 15 mio. kr. mod 17 mio. kr. i 2022 og egenkapitalen udgør 91 mio. kr. Omsætningen steg fra 622 mio. kr. til 824 mio. kr.

Resultatet må, når man tager de markedsforhold i betragtning der har været gældende for året, anses for at være acceptabelt.

En lang række af de byggerier som der har været produktion på i 2023 har været sager, hvor der blev indgået aftale om en fast pris inden de kraftige prisstigninger vi oplevede i foråret 2022. Som beskrevet i ledelsesberetningen for 2022 var det som følge heraf særdeles svært at indkøbe underentrepriserne til de kalkulerede summer, hvilket har betydet at disse sager udelukkende har bidraget med omsætning i 2023, men ikke med indtjening.

Samtidig har vi været ramt af stigende renter på de projekter vi selv har finansieret hvilket har udhulet de selskabsfortjenester, der var forudset.

Projektledelsen på de enkelte projekter har naturligvis arbejdet hårdt for at få så god en økonomi i sagerne som muligt, og forsøgt i videst muligt omfang at indkøbe til de budgetterede priser. Vi har kunnet konstatere, at disse bestræbelser på at indkøbe billigst muligt i nogen udstrækning har betydet at nogle underentreprenører har haft vanskeligt ved at gennemføre de indkøbte entrepriser til den aftalte pris, og har konstateret et forøget omfang af ekstrakrav mod os, samtidig med at nogle underentreprenører har været økonomisk svækkede, hvilket har givet udfordringer i forbindelse med gennemførelsen.

De ovenfor beskrevne vanskeligheder hører starten af året til, da de omhandlede sager er blevet afsluttet løbende i løbet af året, og årsresultatet for 2023 kunne derfor også med stor nøjagtighed forudsiges i forbindelse med halvårsresultatet.

Vi har samtidig haft det princip at udfordringer med økonomien på de enkelte sager ikke skulle ændre vores adfærd i forhold til vores bygherrer. Et af vores salgsargumenter er, at bygherrerne får sikkerhed for kvalitet, økonomi og godt samarbejde, når de indgår aftaler med os, og det er derfor afgørende for vores ry i markedet, at vi fastholder dette, også når økonomien for os er udfordret. Det er derfor glædeligt at kunne konstatere at de byggerier der er blevet afleveret i 2023, er i samme høje kvalitet som hidtil, og at vores kundetilfredshed, som måles gennem BNKI (Byggeriets Nye KundeIndex), ligger helt i top.

Rentestigningerne som fulgte efter inflationen har givet store ændringer i ejendomsmarkedet og for Raundahl & Moesby Øst har det betydet, at en hurtig omstilling af markedsfokus har været nødvendig. I de seneste år er en meget stor del af vores byggerier blevet afsat dels til virksomheder der strukturerer gearede investeringer dels til de svenske ejendomsinvestorer.

Mens renterne var lave, kunne man geare investeringerne ved at indskyde en egenkapital og realkreditfinansiere resten. Realkreditfinansieringen kunne ske til meget lave priser, hvilket betød at stort set hele nettoglejendtgæften gik til forrentning af egenkapitalen. Med de store rentestigninger ændrede dette billede sig drastisk og lejeindtægterne kan lige nu næsten kun balancere med omkostningerne til realkreditfinansieringen, hvorved egenkapitalforrentningen er blevet stærkt udhulet.

Dette har udfordret forretningsmodellen for virksomheder, der samler investorer til at tilvejebringe egenkapital og arbejder med en realkreditfinansiering for den øvrige investering. Det er inden for denne sektor vores største omsætning har været de seneste år, men som følge af de ændrede markedsvilkår har vi ikke kunnet indgå nye aftaler med dette kundesegment i 2023.

Tilsvarende har rentestigningerne givet vanskeligheder for de ejendomsaktører, der har finansieret sig via obligationer og som har skullet refinansiere til langt højere renter end hidtil. Dette kundesegment har været vores næststørste afsætningskanal, men i løbet af 2023 er alle investeringer her indenfor sat på "hold".

Mange ejendomsinvestorer har igennem 2023 måttet nedskrive deres ejendomme. Atter har rentestigningerne været en betydelig faktor, og man kan heller ikke afvise, at den nu aflyste lagerbeskatning havde animeret mange til i foregående år at få opskrevet ejendommene mest muligt, for at sikre det højst mulige værdimæssige udgangspunkt. I sådanne tilfælde har de tilsvarende ejendomme naturligvis været mere udsatte for negative prisreguleringer.

Den glædelige nyhed er at ejendomsinvestorerne generelt oplever rigtig god drift i ejendommene, med lav tomgang og huslejer der er blevet opjusteret som følge af inflationen. De langsigtede investorer har derfor kunnet realisere et højere afkast på deres investeringer.

Trods de gode driftstal har nedskrivningerne alligevel fået mange til at holde igen med nye investeringer.

Med disse ændringer i markedet har Raundahl & Moesbys agilitet skullet stå sin prøve og gennem en målrettet indsats er det lykket at få erstattet de tabte afsætningsmuligheder med nye kunder, herunder især de danske pensionskasser, hvor vi har fået et godt fodfæste hos dem som er i markedet for opkøb. Et eksempel herpå er AP pension, som ikke tidligere har bygget for, men hvor vi i koncernen nu er i gang med 3 fællessager og flere kunne være på vej.

Samtidig har vi også arbejdet på at etablere byggerier inden for den almene sektor, som der er politisk krav om fremadrettet at skulle stå for en vis andel af nybyggerierne i de største byer. Med knowhow inden for denne sektor vil det være muligt for Raundahl & Moesby at aktivere grunde, der helt eller delvist er reserveret til almenyttigt byggeri. Grundejere har generelt svært ved at håndtere de komplicerede krav til "den delegerede bygherremodel", som almene byggerier kan opføres under, men her kan vi tilbyde en styret og smidig proces frem til aflevering til en given boligforening.

Ved udgangen af året kan det konstateres, at vores omstilling til nye kunder har været en stor succes og har haft den effekt, at vi træder ind i 2024 år med en endnu større ordrebog end de forrige år. En del af de sager, som der er lavet aftale om i løbet af 2023 er lavet på et tidligt grundlag, og der skal gennemføres en projektering og en myndighedsproces – i nogle tilfælde også en lokalplanproces. Omsætningen fra den store ordrebeholdning vil derfor ikke få fuld effekt i 2024, men vil bidrage til et stabilt og langsigtet aktivitetsniveau i en lang periode fremover.

I løbet af 2023 har vi efterhånden fået afviklet de byggerier, der var udfordret på grund af inflationshoppet i foråret 2022, og vi producerer i højere og højere grad på byggerier, hvor aftalerne er indgået efterfølgende. Priserne i 2023 har været langt mere forudsigelige, hvilket betyder, at der gennem året har været en stigende andel af vores byggerier, der lever op til de forventninger, der har været fra start. Dette giver grobund for en solid og stabil indtægt fra disse sager fremadrettet.

I løbet af 2023 har vi bygget på en del sager, hvor vi har stået for finansieringen og vores gæld til bankerne har derfor været stigende hen over året. Det er imidlertid karakteristisk for de kunder, herunder pensionskasser og

almennyttige boligforeninger, vi har lavet de seneste aftaler med selv anskaffer byggefinansieringen. I takt med at de byggerier vi finansierer bliver afleveret, vil vores gæld til bankerne derfor reduceres.

Samarbejdet med bankerne har været helt gnidningsfrit, og den rapportering, som vi i forvejen har skullet levere til investorer og andre, har været tilstrækkelig i forhold til finansinstitutterne. Det har derfor ikke været forbundet med et væsentligt ekstra ressourceforbrug fra vores side at håndtere byggelånene, og hvis markedet igen vil efterspørge byggefinansiering, vil vi være godt klædt på til at tilbyde det.

Finansministeriets regelsæt om kritisk leje har betydet at kravet til udlejning af byggerierne er steget, inden der kan optages realkreditlån. Reglerne er skruet sådan sammen, at jo mere velbeliggende en ejendom er, desto højere udlejningsprocent vil alt andet lige være påkrævet. På flere af byggerierne har en udlejningsprocent på over 95% været nødvendig.

I vores kontrakter hvor det altid er slutinvestoren som har risikoen for udlejning, er der typisk indbygget en udskydelsesret på 3 måneder hvis investorerne ikke kan gennemføre closing ved aflevering. I flere af byggerierne har denne ret været udnyttet, og det har endog været nødvendigt at tillade yderligere udskydelse af closingen.

Aftalerne er formuleret således at vi ikke lider et tab ved udskydelsen, og vi har sikkerhed i den indskudte egenkapital. Selv om der isoleret set kunne være en økonomisk gevinst for Raundahl & Moesby ved at afkræve indfrielse af vores gæld, har vi naturligvis valgt en pragmatisk tilgang for at gennemføre en closing når det er muligt, hvorved investorerne beholder deres indskudte kapital.

Vi har løbende fulgt med i udlejningsprocenterne på de enkelte byggerier og har gjort tiltag så udlejningen fremmes mest muligt, herunder bl.a. igangsat udvendige arbejder så tidligt som muligt så udearealerne fremstår indbydende ved indflytning. Vores høje finishniveau i byggeriet er ligeledes en gunstig faktor ved udlejning.

Efter regnskabsårets afslutning er den første closing blevet gennemført og bortset fra udskydelsen er den blevet gennemført helt uden forhindringer. Det forventes, at de efterfølgende sager afsluttes på samme ukomplicerede måde, og der vil derfor blive frigivet en betydelig kapital til Raundahl & Moesby Øst's disposition.

For at minimere vores risiko for prisstigninger som vi oplevede i 2022, og som har haft negativ indvirkning på såvel 2022 resultatet som 2023 resultatet, har vi på flere af de større entrepriseaftaler lavet et set-up, hvor vi tidligt i forhandlingsforløbet har afgivet en targetpris til bygherren, men hvor vi først binder os til en fast sum, når vi har projekteret så langt, at vi kan få afdækket de større entrepriser hos underentreprenørerne. Et eksempel herpå er byggeriet på Vibenshus runddel for ATP ejendomme. Denne model rummer den fordel for bygherren og os, at der er højere grad af detaljering inden den endelige aftale indgås, og at vi kan indgå bindende aftaler med underentreprenørerne straks efter at vores aftale med bygherren er endelig.

Vi kan konstatere, at Raundahl & Moesby Øst er meget efterspurgt i forbindelse med at deltage i den slags konstellationer, hvilket skyldes at vi besidder en høj grad af know-how inden for optimering af projekter.

Risikoen ved denne fremgangsmåde er at targetprisen i sagens natur anslås på et meget tyndt grundlag og at der fra Raundahl & Moesbys side skal lægges ganske mange kræfter i projekteringsforløbet uden at være sikret en endelig aftale med bygherren, hvis targetprisen ikke nås, hvilket både kan skyldes at targetprisen har været for optimistisk anslået eller at kravet til ydelserne undervejs stiger ud over det forventede.

Vi har da også i det forløbne år gennemført temmelig lange forløb, der ikke har resulteret i efterfølgende byggesager, og skal fra sag til sag nøje vurdere hvilke projekter og hvilke bygherrer vi kan indgå i den slags forløb

med.

Succesfulde samarbejder er indgået med AP pension, hvor det første projekt vi lavede aftale om, var et projekt hvor vi blev brugt til at skære projektet til, så det kunne holde sig inden for en given økonomi. Resultatet var projekter, hvor der var balance mellem husleje og det afkast, som AP forventede samtidig med at lejerne ikke kunne registrere væsentlige forringelser i forhold til de oprindelige projekter, hvor økonomien ikke kunne hænge sammen.

Det må forventes, at den slags samarbejder fremadrettet vil give grobund for en stor del af vores omsætning.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Raundahl & Moesby Øst A/S' omsætning for 2023 var 824 mio. kr. mod 622 mio. kr. i 2022. Hermed er omsætningen øst og vest for Storebælt ved at være lige store, hvilket også har været forventningen. Det var forventet at omsætningen ville være lavere i 2023 end i 2022. Årsagen til at dette ikke skete er, at der i løbet af året blev indgået aftaler om byggerier, som kunne starte straks og derfor nåede at bidrage til omsætningen i året 2023. Disse projekter bidrager ligeledes til aktivitetsniveauet i de kommende år.

Vi forventer, at vi i 2024 omsætter for ca. 10% mindre end vi har gjort i 2023, idet en stor del af vores nyindgåede aftaler først starter med fysisk produktion fra slutningen af 2024 og for nogle sager vil produktionen først starte i 2025.

Vi har som princip valgt, at vi ikke må være omsætningsfikserede, idet vi alene vil fokusere på om det enkelte projekt kan leve op til vores mål for fortjeneste og vil have friheden til at fravælge projekter, der ikke lever op til disse indtægtsmål.

At omsætningen forventes at falde i 2024 får os ikke til at ændre den tilgang, men afvejer naturligvis hele tiden organisationens størrelse efter forventningerne til de fremtidige aktiviteter. Også i 2023 er vores projekter blevet afleveret til det aftalte tidspunkt og i et finishniveau, som er markant bedre end branchegennemsnittet.

Begge dele kan dokumenteres gennem de udarbejdede BNKI rapporter, som samtidig bidrager med at holde fokus på kvaliteten af vores afleveringer.

Vi har atter i år haft den glæde, at flere af vores bygherrer i løbet af året uopfordret har udtrykt deres anerkendelse af vores afleveringsniveau, hvor vi markerer os positivt ved at aflevere vores byggerier helt uden mangler.

Vi vil også i fremtiden fortsætte den praksis, som baner vejen for de mangelfri afleveringer, idet vi opfatter dette som et væsentligt parameter i forhold til vores mål om at skabe værdi for vores bygherrer, og en årsag til at vi til stadighed opbygger et større og større loyalt kundegrundlag.

Samtidig kan vi konstatere, at den høje færdiggørelsesgrad betyder, at "efterløbet" på vores sager er begrænset og vi derfor meget hurtig kan lade bemandingen på en afsluttet sag overgå til den næste sag.

Som omtalt tidligere har den pressede økonomi i nogle af vores sager bevirket, at der er blevet kæmpet mere med vores underentreprenører om ekstraregninger mv. og nogle af vores underentreprenører har været eller er blevet svage økonomisk. Vi kan se at dette også påvirker viljen eller evnen til at udbedre de fejl og mangler, der opstår i garantiperioden. Det kræver derfor ekstra opmærksomhed at fastholde vores serviceniveau efter afleveringen, hvilket vil være en af vores fokuspunkter for 2024.

I lighed med det seneste år vil en stadig større andel af Raundahl & Moesby Øst's projekter blive udført direkte for slutinvestorer, mens projekter udført for developere stort set er ophørt. Slutinvestorer har typisk brug for en større grad af detaljering før en aftale kan indgås, hvilket betyder, at der i fasen op til aftaleindgåelse skal lægges flere ressourcer i projektdetaljeringen end tidligere. Til gengæld er der en større klarhed over projekterne, når de skal gennemføres, hvilket mindsker såvel de tekniske som de økonomiske risici ved gennemførelsen.

For at imødekomme kravet om tidligere projektafklaring oprettede Raundahl & Moesby en intern enhed, som vi kalder "Teknik & Design" og som bistår projektorganisationen på de enkelte sager med projektafklaringer. Denne enhed er nu fuldt udbygget og kan håndtere alle tekniske discipliner.

Teknik & Design består dels af nogle af Raundahl & Moesbys mest erfarne projekteringsledere og dels af specialister inden for konstruktioner og installationer, som er hentet fra rådgiverbranchen. Dette sætter os i stand til meget tidligt i udviklingen af et projekt at have gennemtænkt de endelige løsninger, så der allerede inden den efterfølgende projektering er taget stilling til de mest afgørende knudepunkter i et givent byggeri.

De seneste ændringer i byggelovgivningen har desværre betydet, at især ingeniørprojekteringen er blevet væsentlig mere bureaukratisk og at fokus på kundernes ønsker i mange tilfælde er gledet i baggrunden hos vores rådgivere. Det er vores ambition, at enheden fra Teknik & Design kan yde et kvalificeret med- og modspil til de rådgivende firmaer og insistere på at holde værdiskabelsen for vores investorer i centrum. Ud over at involveringen af Teknik & Design skal sikre os mod unødigt dyre tekniske løsninger, bidrager den også til bæredygtigheden i projekterne, da ressourceforbruget minimeres.

Raundahl & Moesby har gennem året understøttet sit ry som en solid og kundeorienteret totalentreprenør, og har en stadig voksende gruppe af flergangsbygherrer. Dette formindsker transaktionsomkostningerne og der arbejdes målrettet på at skabe samarbejdsrelationer, som sikrer en base af stabil omsætning flere år frem. De øgede dokumentationskrav, der ligeledes er en følge af den ændrede byggelovgivning, betyder at afleveringsprocesserne er blevet langt tungere end hidtil.

Det strider mod vores natur som værdiskabende totalentreprenør, at glædes over den store mængde bureaukrati der er blevet indført i branchen, men det betyder, at det er blevet markant sværere for konkurrenter med færre tekniske og organisatoriske ressourcer at klare sig i markedet for totalentrepriser.

Der er løbende i 2023 blevet ansat medarbejdere til Raundahl & Moesby Øst, og alle sagerne har været velbemandede igennem hele forløbet. For at styrke organisationen og den agile beslutningsproces er Morten Jensen tiltrådt som leder for såvel salg og produktion i Øst mens Klaus Ryan Larsen er udnævnt til afdelingschef på linje med Per Andersen. Disse organisatoriske ændringer betyder, at vi i højere grad fremadrettet kan tilføje ekstra ledelsesressourcer til en sag, hvis det viser sig påkrævet.

Raundahl & Moesby Øst har også i 2023 haft en begrænset omsætning af medarbejdere og har ikke haft vanskeligheder med at finde nye medarbejdere. Raundahl & Moesby er ikke lønførende, men fremstår på andre parametre som en attraktiv arbejdsplads med spændende opgaver og en god medarbejderkultur.

Det er desuden tydeligt at efterspørgslen efter ingeniører og konstruktører inden for branchen er aftaget i 2023, hvilket både kan skyldes et lavere aktivitetsniveau og at konkurser og fusioner i branchen har betydet at der har været flere ledige kandidater at vælge imellem. Raundahl & Moesby vil bruge denne markedssituation til at styrke organisationen fremadrettet.

Raundahl & Moesby Øst A/S har i 2023 Fuldtidsbeskæftiget 36. Medarbejderne er fordelt på ingeniører, konstruktører, økonomi-, juridisk og administrativt personale. Herudover sikrer virksomheden beskæftigelse til anslået 500 mennesker via underentreprenører og samarbejdspartnere. Langt hovedparten af opgaverne er større sager med entreprissummer over 100 mio. kr. For projekter af denne størrelse er konkurrenterne de største entreprenører i landet og her har vi alt andet lige den fordel, at vi har et smallere set-up, hvilket gør os meget konkurrencedygtige i den type sager.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ingen usikkerhed forbundet med indregning eller måling ud over, hvad der er normalt for et selskab inden for byggebranchen

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

I lighed med tidligere er forventningerne til det kommende år styret af den ordreindgang, vi har haft i det afsluttede år.

Som beskrevet ovenfor har året 2023 været præget af, at flere vigtige aktører har sat deres investeringer på hold.

Året 2024 starter ikke desto mindre med en stor ordrebeholdning, hvilket sikrer os et højt aktivitetsniveau i lang tid fremover.

Virksomheden har således udover et meget stærkt likviditetsberedskab en god ordrebeholdning, der afvikles planmæssigt og hvor aftalerne er indgået i et mere forudsigeligt marked. Dette giver forventning om et tilfredsstillende resultat for 2024, hvor sagerne der gennemføres i løbet af året i højere grad end i 2023 lever op til vores økonomiske måltal.

På baggrund af de nuværende indgåede aftaler forventes det, at Selskabets omsætning bliver ca 10% lavere end i 2023 og et resultat der bliver dobbelt så højt i 2024 i forhold til 2023.

De sager som der produceres i 2024 holder forventningerne til indkøb og forventes derfor at bidrage med de dækningsbidrag, som var kalkuleret på forhånd.

Særlige risici

Virksomheden er ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer indenfor branchen.

Videnressourcer

Virksomheden tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere og tiltrækker i stadig højere grad medarbejdere fra konkurrerende virksomheder, der søger uopfordret til Raundahl & Moesby. Den generelle afmatning i markedet kombineret med at større aktører i markedet har ændret strategi og dermed fokus har betydet, at der har været endnu større mulighed for rekruttering af nye medarbejdere.

Samtidig har vi kunnet profitere af, at vi gennem årene har været meget aktive i forhold til at gennemføre praktikforløb for bygningsingeniører og -konstruktører, idet mange af de nyuddannede vi ansætter, tidligere har været praktikant hos os. Ved en optælling kan vi konstatere at vi gennem årene har ansat i alt 32 medarbejdere, der har været igennem et praktikantforløb hos os. Denne høje andel af fastansættelser skaber samtidig et

ekstra incitament for ambitiøse unge til at søge praktikantstilling hos os, og vi har den mulighed at udvælge de bedste blandt dem til en efterfølgende ansættelse.

I 2023 har vi desuden fortsat vores samarbejdsrelationer ift. bæredygtighed. Vi har i 2023 fuldtidsansat en biolog fra Aarhus Universitet med fokus på biodiversitet, og har indledt et samarbejde med biologisk fakultet, hvor der i 2024 vil blive gennemført et Kandidatspeciale i forbindelse med vores afleverede projekter. Formålet hermed er at undersøge hvilke effekter vores indsats inden for biodiversitet har haft i forskellige projekter og miljøer. Dette kan forhåbentligt gøre os klogere på hvilke tiltag, som har størst betydning og som vi derfor skal bruge flest ressourcer på.

Et emne der har tiltrukket sig meget af vores opmærksomhed i 2023, er at gøre os parat til at tilbyde byggerier inden for EU Taksonomiens artikel 7.1. Med vedtagelsen af denne artikel har EU fastlagt, hvornår en investering i udvikling af en ejendom kan henføres til at være en grøn investering. Vi forventer derfor, at byggerier efter denne artikel vil være særdeles efterspurgt af institutionelle investorer, der har forpligtet sig til en vis minimumsandel af grønne investeringer. Muligvis vil denne helt erstatte eksisterende certificeringsordninger, som f.eks. DGNB, idet taksonomien er den eneste som lovmæssigt kvalificerer grønne investeringer.

EU Taksonomien adskiller sig fra andre certificeringsordninger ved at den ikke alene stiller krav til den bygning som opføres, men også til hvem der opfører den. Den udførende totalentreprenør skal leve op til en lang række krav og politikker, og hvordan disse skal forankres og kommunikeres i virksomheden. Vi har igennem 2023 etableret et samarbejde med Rambøll, hvor vi har sikret at vi er blevet EU Taksonomi aligned, så vi kan gennemføre byggerier efter taksonomiens artikel 7.1. Processerne for at nå dertil har været temmelig omfattende og har krævet involvering af store dele af virksomheden fra bestyrelse over direktion og fagspecialister til hver eneste medarbejder i Raundahl & Moesby. Vi er ikke bekendt med, at der er andre af vores konkurrenter der på samme måde er kommet igennem disse processer og forventer derfor, at have en betydelig konkurrencemæssig fordel når investorer måtte kræve at et givent byggeri gennemføres efter EU taksonomiens artikel 7.1.

De vedtagne politikker er inkorporeret i denne ledelsesberetning og omhandler;

Virksomhedens politik for Menneskerettigheder og Social Ansvarlighed

Virksomhedspolitik for Fair Konkurrence

Virksomhedspolitik for Skat

som supplerer de øvrige vedtagne politikker i Raundahl & Moesby

Samtidig har vi identificeret hvilke tiltag, der er nødvendige i forhold til at få et givent byggeri godkendt efter EU taksonomien, hvilket omhandler 6 forskellige emner;

1. Modvirke klimaforandringer
2. Tilpasse klimaændringer
3. Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer
4. Omstille til en cirkulær økonomi
5. Forebyggelse og bekæmpelse af forurening
6. Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer.

Kravene for miljøfremmede stoffer pkt 5. blev først fastlagt ved årsskiftet til 2024, og der er straks blevet igangsat arbejde for at afklare effekterne af disse krav.

Vi har indgået 3 aftaler, hvor investoren har et ønske om at opnå godkendelse efter artikel 7.1, og har efter bedste evne forsøgt at forberede byggeriet herfor, hvorefter vi håber at kunne blive blandt de første som gennemfører et byggeri efter EU taksonomiens artikel 7.1.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Vores forretningsmodel er beskrevet ovenfor i Ledelsesberetningen under overskrifterne "Hovedaktivitet" og "Udvikling i aktiviteter"

Miljøforhold, herunder virksomhedens arbejde med at reducere klimapåvirkningen ved virksomhedens aktivitet,

Politik for klima og miljø

Bæredygtighed er for Raundahl & Moesby Øst ikke blot at gennemføre en række bæredygtige byggerier. I det enkelte projekt er det oftest på bygherrens initiativ og for bygherrens regning at tiltag vedr. bæredygtighed sker.

Den væsentligste risiko for negativ påvirkning af miljøet har Raundahl & Moesby via det vi bygger. Vores egen påvirkning (Scope 1 og 2) af miljøet er meget mindre end den påvirkning som vores byggerier har fra råstofudvindingen, forarbejdelsen af byggematerialer, byggeprocessen, bygningernes forbrug i deres levetid og nedbrydningen og bortskaffelse af materialer efter endt brug af bygningen. Med andre ord kan det fastslås, at vores største risiko for negativ påvirkning af miljøet ligger i Scope 3.

I Raundahl & Moesby har vi som politik besluttet, at vi selv skal gå foran på bæredygtighedsdagsordenen, og vi har også i 2023 gennemført en lang række egne initiativer for at styrke bæredygtigheden i vores virksomhed.

Den afgørende årsag til at investere i disse tiltag er selvfølgelig det moralske ansvar, vi har som virksomhed, men derudover kan vi også konstatere, at der blandt investorer er en stor efterspørgsel efter entreprenørvirksomheder, som vil gå foran på denne dagsorden.

Der er stadig mange nye begreber, certificeringsordninger og målemetoder, som investorerne skal forholde sig til, og derfor bliver det til stadighed en vigtigere og vigtigere parameter for valget af os som samarbejdspartner, at vi besidder stor know-how om hvordan man skal tilrettelægge byggeriet, så det imødekommer de specifikke ønsker og krav til bæredygtighed på en økonomisk fordelagtig måde, og hvor de enkelte tiltag understøtter værdien af den enkelte ejendom.

Med opbygningen af denne knowhow kan vi påvirke Scope 3 i miljøbelastningen, og dermed nedbringe vores miljøaftryk mærkbart. Vi har dog også valgt at lave en del tiltag i Scope 1 og 2, både fordi det er her vi helt selv kan beslutte tiltagens art, og også fordi det giver vores medarbejdere daglige påmindelser om, at vi er en virksomhed der tager vores ansvar inden for bæredygtighed alvorligt.

Bæredygtighedstiltag

I lighed med tidligere år har vi i forbindelse med driften af virksomheden fortsat en række tiltag, for at mindske det miljømæssige aftryk. Disse omhandler bl.a. økonomiske incitamenter for at medarbejdere skifter til elbiler, etablering af ladestander på virksomhedens kontorer for at understøtte den grønne omstilling i forbindelse med persontransport, bedre sortering af affald, udfasning af plastflasker, afgivelse af Valbykontorets egne p-pladser til

dele el-biler fra ShareNow, rejsepolitik med øget anvendelse af offentlig transport.

Efter tidligere at have gennemført pilotprojekter med affaldshåndtering i op til 10 forskellige fraktioner, har vi udbredt denne praksis til alle de projekter hvor det har været fysisk realiserbart. Vi har dermed betydeligt reduceret den del af affaldet, som enten afbrændes eller sendes til deponi fra vores byggepladser.

Vores samarbejde med Aarhus Universitet om biodiversitet bidrager til at sætte fokus på dette emne og dermed øge biodiversiteten i vores projekter. Igennem 2023 har vi haft en fast fuldtidsansat biolog. Dermed har vi kunnet trække på den allernyeste viden på området til at styrke biodiversiteten i vores projekter. I 2022 modtog vi Børsens bæredygtighedspris for udviklingen af et IT-værktøj til beregning af Biodiversitet før og efter byggerier, og denne bruges aktivt i såvel projekteringen, som ved overdragelsen til bygherrens driftspersonel.

Det er vores mål at vi i 80% af vores byggerier formår at højne biodiversitetsfaktoren fra grunden overtages til byggeriet har været i drift i en vækstperiode.

I 2023 udgav vi en samling lette og overskuelige anbefalinger til branchen for styrkelse af biodiversiteten i byggeriet. Vi udsendte bogen "20 tips til bedre biodiversitet" til over 2500 offentlige og private beslutningstagere inden for byggebranchen og håber dermed at bidrage til større opmærksomhed på emnet, og på de tiltag der kan forbedre biodiversiteten.

I foråret 2022 afgav koncernenkøbstilbud på en industrigrund i Simmelkær ved Herning. Grunden skal bruges til at etablere et solcelleanlæg, der producerer mere strøm end vi årligt forbruger på vores kontorer og byggepladser. Forbruget er opgjort via sammenlægning af forbruget konstateret ved separate målere ved hovedtavlen på byggepladserne og tillagt vores kontorers forbrug.

Grunden i Simmelkær er valgt fordi den er udlagt til industriformål, og etableringen af solceller derfor hverken begrænser natur eller herlighed i området. Samtidig er der i nærområdet en industriproduktion om dagen, hvilket betyder at belastningen på distributionssystemet er mindst mulig, og anlægget vil bidrage til at mindske forbruget af det fossile energiforbrug.

Det burde derfor have været hurtigt og ukompliceret at få tilladelse til at opføre anlægget. Det har imidlertid på ingen måde været tilfældet, og ved regnskabsaflæggelsen har vi trods vores og Herning Kommunes forsøg på at fremme processen mest muligt først netop opnået byggetilladelsen 29.02.2024.

Med tanke for den afhængighed som Danmark og Europa stadig har af sort energi fra fjendtlige stater, kombineret med den stadig mere truende klimakrise er det uforståeligt, at langsommelige sags gange skal forsinke et så åbenlyst fordelagtigt projekt.

Vi har fra starten anerkendt, at en lang række af de tiltag vi igangsætter sandsynligvis hverken på kort eller langt sigt vil være rentable, og at bæredygtighedsdagsordenen er en moralsk og ikke en økonomisk dagsorden.

Vi forsøger imidlertid at gennemføre tiltagene med så stor omtanke som muligt, og det er derfor lykket i flere tilfælde at opnå positive resultater på såvel bæredygtigheden, som på økonomien. Vi håber, at vi med disse succeser kan bidrage til at inspirere andre via eksemplets vej.

Et eksempel herpå er at koncernen gennem vores solcelleprojekt i Simmelkær etableret et samarbejde, der udmynter sig i et 25% medejerskab af selskabet Æenergy, der udvikler grunde til opsætning af solcellerparker. Tanken er, at vi kan bidrage med know-how om afsætning af aktiver til institutionelle investorer, og herunder

især krav til dokumentation af LCA (Life Cycle Assessment) og EU taksonomi. Muligvis kan vi også blive involveret i selve logistikken omkring opsætning af parkerne. Herigennem kan vi i endnu højere grad bidrage til den grønne omstilling og uafhængigheden af fossile energiformer.

Vi ønsker med vores initiativer at udvise handlekraft, både nu og fremadrettet og påvirke byggebranchen i en bæredygtig retning og det glæder os, at vi efterhånden ofte bliver inviteret med i mange forskellige sammenhænge for at præsentere vores tilgang til bæredygtighed.

Dette er for os et tegn på, at mange søger inspiration til hvordan man rent praktisk skal forfølge den bæredygtige dagsorden og at vores handlingsorienterede strategi kan ses som en del af løsningen.

Samlet set vurderer vi, at vi med de tiltag vi har igangsat i 2023 og tidligere, har sat os i førerfeltet blandt de større entreprenører i forhold til bæredygtighed, og vi havde den glæde at blive udvalgt til Årets Bæredygtighedspris inden for ejendomsbranchen i AAREN Awards, hvilket understreger at andre i branchen også har en tilsvarende holdning. Det er vores mål at vi også i 2024 bevarer og udbygger denne position gennem fortsatte tiltag.

Sociale og personalemæssige forhold,

Politik for Arbejdsmiljø

Raundahl & Moesby arbejder aktivt med arbejds miljøet på to områder:

På byggepladser lever vi op til de krav, som er gældende for området og indfører de sikkerhedsforanstaltninger, som vi mener kan medføre forøget sikkerhed på byggepladserne.

Når nye entreprise- og projektledere ansættes i virksomheden, tilbydes de alle arbejds miljøkoordinatordannelsen, der som udgangspunkt skal færdiggøres inden for det første års ansættelse i virksomheden. Undtagelser herfra gælder hvis medarbejderen har taget tilsvarende relevant uddannelse inden for arbejds miljø eller medarbejderen ikke er beskæftiget i en stilling, hvor denne uddannelse er relevant.

Hermed sikres at alle de funktionærer, som skal koordinere arbejds miljøindsatsen på byggepladserne, har den faglige ekspertise til at varetage denne rolle.

For at motivere håndværkerne på pladsen mest muligt til at leve op til sikkerhedskravene er det vores politik, at vi begrænser de krav til sikkerhedsudstyr som overstiger normer og standarder til, hvad vi mener bidrager til forøget sikkerhed. Vi indfører ikke krav blot for "signalet skyld", men der foretages en løbende evaluering af, hvilke krav vi stiller på arbejdspladserne.

Vi har et mål om, at vores byggepladser skal fremstå ryddelige, først og fremmest fordi én af de største risici på byggepladserne for faldulykker mv fremkommer når affald og byggematerialer mindsker overskueligheden over arbejdspladsen.

Det er derfor vores opfattelse, at der på ryddelige byggepladser sker færre uheld og desuden oplever vi, at kvaliteten af arbejdet forøges og endeligt har vi bedre mulighed for at fremvise igangværende byggepladser til potentielle investorer. Ryddelighed på byggepladserne er derfor et særligt fokuspunkt, som der følges op på i forbindelse med sikkerhedsmøder på byggepladserne.

Der er naturligvis andre risici ved at arbejde på en byggeplads, og som følge af at arbejdsmiljøet på byggepladsen typisk er vores ansvar, er vores medarbejdere på byggepladserne meget beviste herom. Særligt gælder at værnemidler som sikkerhedssko og sikkerhedshjelm naturligvis altid bæres når dette er påkrævet, hvilket både sikrer vores medarbejdere, og sender et signal til håndværkerne på byggepladserne om at alle skal bruge værnemidler.

For de ansatte hos Raundahl & Moesby Øst A/S er der vedtaget en arbejdsmiljøpolitik. Vores elektroniske APV-system, skaffer os et overblik over udviklingen i arbejdsmiljø og medarbejdertilfredsheden generelt. Det er besluttet, at foretage arbejdsplads vurdering hvert år, og følger op på eventuelle kilder til mindsket tilfredshed hos medarbejderne.

Vi har her særlig fokus på at vores ansatte får bevæget sig og vi tilskynder til dette gennem indretningen af vores arbejdspladser og via tilmelding til motionsaktiviteter.

Samlet set er det derfor vores vurdering, at Raundahl & Moesby Øst A/S også i 2023 både har og er anerkendt for et godt og sikkert arbejdsmiljø.

Diversitet

I Raundahl & Moesby Øst A/S er det en politik at alle ansættelser sker helt uden skelen til køn eller race. Det er alene medarbejderens kvalifikationer og præstationer som afgør karrieremulighederne i Raundahl & Moesby.

Uddannelse

Raundahl & Moesby påtager sig et ansvar for uddannelsen af nye ingeniører og konstruktører ved at tilbyde praktikpladser for disse uddannelser. Raundahl & Moesbys tilgang til byggerier, hvor man ofte både optræder som projekteringsleder og som udførende entreprenør, betyder at praktikopholdet kan blive særligt meningsfuldt.

Raundahl & Moesby vil være synlig på de relevante uddannelsesinstitutioner og inddrage så mange praktikanter som det kan lade sig gøre at give et godt og meningsfuldt praktikophold. Praktikanterne aflønnes i henhold til de faglige organisationers anbefalinger hertil.

Uddannelse af vores medarbejdere inden for bæredygtighed er en hjørnesteen i vores bæredygtighedsstrategi. Ved at vores medarbejdere har stor viden om emnet kan Raundahl & Moesby bidrage til at skabe bæredygtighed på den mest hensigtsmæssige måde, både i projekteringen og ved gennemførelsen af byggeriet.

Løntilskud/flexjob

Udover vores arbejde med praktikanter tilknytter vi medarbejdere i løntilskud og flexjob. Vi har en ambition om at hjælpe disse medarbejdere i retning af et arbejdsliv uden behov for offentlige tilskud, til gavn for samfundet i almindelighed og for den enkelte i særdeleshed.

Siden 2022 er vi begyndt at tage et samfundsansvar uden for landets grænser. Vi har investeret i 5 skoler som bygger skoler og uddanner flygtningebørn. Sammen har vi lavet en skole til syriske flygtningebørn i det sydlige Tyrkiet på grænsen til Syrien. Vores investering har dækket oprettelsen og efterfølgende driften af skolen i 3 år.

Skolen er samtidig et værested for børn uden for skoletiden, og blev brugt til nødhjælpscenter for ofre for jordskælvne i Tyrkiet.

Indsatsen for at hjælpe i området blev særligt nærværende for vores medarbejdere, der bidrog med

indsamling af tøj og soveposer til jordskælvs ofre.

Som nødhjælpscenter blev skolen bl.a. brugt til udleveringssted for mad og nødrationer, hvorved der blev tilknyttet køkkenfaciliteter til skolen, hvilket skabte mulighed for at skolen kunne bespise børnene efter at den var gået tilbage til normal drift. Vi har forøget vores sponsorat, så vi nu også dækker madordning til skolens børn, hvilket har haft en meget positiv virkning på børnenes læringsparathed, yderligere motiveret dem til fast at følge undervisningen, og i en vis grad friholdt børnene for selv at skulle skaffe indkomster til de daglige fornødenheder.

Uddannelse af børn og unge spiller godt sammen med de værdier vi står for, idet hele vores forretningsgrundlag baserer sig på faglighed og viden blandt vores medarbejdere og på denne måde kan vi bidrage til viden blandt verdens mest udsatte.

Intern uddannelse og videndeling

I takt med at virksomheden vokser er behovet for og værdien af vidensdeling blevet større. I 2023 har vi fortsat tiltag, som gennem medarbejderfora sikrer, at viden opsamlet på en byggeplads deles med andre byggepladser.

I løbet af 2023 har vi gjort stadig mere brug af vores intranet, hvor informationer deles lettere og bidrager til at styrke virksomhedskulturen.

I 2024 vil vi fortsat arbejde med intern uddannelse af vores medarbejdere, og opkvalificere på især know-how om bæredygtighed. Vores interne kurser ligger typisk i forbindelse med vores personalemøder, hvor vi hver anden måned giver alle en status på hvordan det går i virksomheden, hvad vi kan lære af de enkelte byggesager og hvilke byggesager vi forventer at skulle gennemføre i fremtiden. Andre emner kan også være f.eks. jura og arbejdsmiljø.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

2023

Øverste ledelsesorgan

Samlet antal medlemmer	5
Måltal (%)	20,00
Årstal for forventet opfyldelse af måltal	2025

Bestyrelsen er alene repræsenteret gennem ejerne Carsten Raundahl, Per Falstie, Rob Hodgkins, Morten Jensen og Per Andersen. Ingen af disse parter har til hensigt i nær fremtid at ændre på deres ejerforhold.

Direktionen består af hovedaktionæren Carsten Raundahl.

For såvel direktion som bestyrelse er der derfor en underrepræsentation af kvinder.

Det er virksomhedens målsætning, at der i den øverste ledelse er ro og kontinuitet i den nærmeste fremtid.

Det er selskabets målsætning, at hvert køn er repræsenteret ved mindst 1 person inden udgangen af 2025.

2023**Øvrige ledelsesniveauer**

Samlet antal medlemmer	4
Måltal (%)	20,00
Årstal for forventet opfyldelse af måltal	2027

Ledelseslaget under den øverste ledelse udgøres af direktionen samt medarbejdere med direkte reference til direktionen og som selv har et personaleansvar.

Det er selskabets målsætning at der inden udgangen af 2027 skal være mindst 20 % kvinder i ledelseslaget under den øverste ledelse

Det anerkendes, at der i byggebranchen af historiske årsager er en underrepræsentation af kvinder. I 2023 antog vi et rekrutteringsbureau til at besætte posten som en ny salgschef til vores Øst afdeling. Vi afgav det specifikke ønske, at vi gerne ville have kvindelige kandidater til posten, men endte alligevel med at ansætte en mandlig medarbejder idet der ingen kvalificerede kvinder blev fundet i processen. Dette er i tråd med vores tilgang til diversitet, hvor vi gerne retter særligt fokus mod det underrepræsenterede køn, og også vælger en repræsentant herfra, hvis to kandidater af forskelligt køn måtte vurderes at have samme kvalifikationsniveau, men vi håndhæver vor ret til at vælge den mest kvalificeret kandidat uden at skele til hvilket køn denne kandidat tilhører.

Raundahl & Moesby Øst A/S har som ovenfor beskrevet under køn og race som politik at sikre, at alle får lige mulighed for at gøre karriere i firmaet.

Samtidig sikrer vi gennem vores meget aktive praktikantprogram, hvor vi optager egnede kvindelige kandidater, at der er flere kvinder, som ser entreprenørbranchen i almindelighed og Raundahl & Moesby i særdeleshed som en karrieremulighed.

Det er vores opfattelse, at vi gennem denne åbenhed har et bedre rekrutteringsgrundlag end firmaer som diskriminerer, og at vores medarbejderstab derfor styrkes. Samtidig er det vigtigt at kunne understrege, at man gør karriere i Raundahl & Moesby udelukkende ud fra kvalifikationer og præstationer.

Bestyrelsen er alene repræsenteret gennem ejerne Carsten Raundahl, Per Falstie, Per Andersen, Rob Hodgkins og Morten Jensen. Ingen af disse parter har til hensigt i nær fremtid at ændre på deres ejerforhold.

Direktionen består af hovedaktionæren Carsten Raundahl.

For såvel direktion som bestyrelse er der derfor en underrepræsentation af kvinder.

Det er virksomhedens målsætning, at der i den øverste ledelse er ro og kontinuitet i den nærmeste fremtid.

Det er selskabets målsætning, at hvert køn er repræsenteret ved mindst 1 person inden udgangen af 2025.

Det anerkendes, at der i byggebranchen af historiske årsager er en underrepræsentation af kvinder. Raundahl & Moesby har som ovenfor beskrevet under køn og race som politik at sikre, at alle får lige mulighed for at gøre karriere i firmaet.

Samtidig sikrer vi gennem vores meget aktive praktikantprogram, hvor vi optager egnede kvindelige kandidater, at der er flere kvinder, som ser entreprenørbranchen i almindelighed og Raundahl & Moesby i særdeleshed som en karrieremulighed.

Det er vores opfattelse, at vi gennem denne åbenhed har et bedre rekrutteringsgrundlag end firmaer som diskriminerer, og at vores medarbejderstab derfor styrkes. Samtidig er det vigtigt at kunne understrege, at man gør karriere i Raundahl & Moesby udelukkende ud fra kvalifikationer og præstationer.

Virksomhedens politik for Menneskerettigheder og Social Ansvarlighed

Raundahl & Moesby forpligter sig til, i henhold til EU taksonomiens artikel 18, at respektere og beskytte menneskerettighederne i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper og rettigheder, som er fastsat i de 10 grundlæggende konventioner, der er nævnt i Den Internationale Arbejdsorganisations erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdet, og i de internationale grundlæggende menneskerettighedsinstrumenter (International Bill of Human Rights). Det vil sige at vi implementerer passende processer og udvikler vores forretning til løbende bedre at forebygge, begrænse og, hvor det er hensigtsmæssigt, oprejse negative indvirkninger i forhold til menneskerettigheder.

Rapportering og Opfølgning:

1. Rapportering: Vi vil regelmæssigt rapportere vores fremskridt med hensyn til vores arbejde med due diligence igennem vores værdikæde i relation til menneskerettighederne i vores årsrapporter og vil være åbne over for dialog med interessenter om vores præstationer og udfordringer.

2. Opfølgning og Forbedringer: Vi vil arbejde på at forbedre vores politik og praksis for at sikre overholdelse af menneskerettighederne, og indarbejder revisioner til denne når det viser sig relevant.

Denne politik skal ses som et levende dokument og en langsigtet forpligtelse til at styrke respekten for menneskerettighederne igennem vores værdikæde. Vores medarbejdere og partnere forventes at deltage aktivt i at opfylde denne politik og rapportere eventuelle overtrædelser eller bekymringer. Vi forpligter os til at bidrage til at eventuelle negative indvirkninger bliver adresseret på en måde som respekterer og inddrager påvirkede interessenter. Vi tager højde for vores forbindelse til indvirkninger, dvs. at vi medvirker direkte til oprejsning (remediation) af negative indvirkninger, som vi forårsager eller bidrager til og at vi kommer til at evaluere muligheder for at bruge vores indflydelse i tilfælde hvor vi er direkte forbundet med indvirkninger på grund af vores forretningsrelationer. Sammen kan vi bidrage til en mere retfærdig og ansvarlig verden.

Politik for Menneskerettigheder

Raundahl & Moesby søger at overholde vores medarbejders rettigheder gennem vores personalepolitikker og arbejdsmiljø-politik, der bl.a. imødekommer disse rettigheder.

Da virksomhedens medarbejdere generelt består af funktionærer med kvalifikationer som er afgørende for virksomhedens virke og meget efterspurgt i branchen, er der langt fra de vilkår medarbejderne oplever og de mindstekrav som er sikret via menneskerettighederne.

For branchen som sådan og for højt kvalificerede medarbejdere generelt kan der være en tendens til, at arbejde og fritid flyder sammen og at virksomheder forventer, at medarbejderne står til rådighed på alle tidspunkter af døgnet og alle dage om året. I grelle tilfælde kunne dette ses som et brud på medarbejderens ret til privatliv.

Raundahl & Moesby har i hele firmaets levetid haft en stående politik om, at medarbejdernes fritid skal respekteres og at man udelukkende tager kontakt til hinanden uden for arbejdstiden undtagelsesvist og når dette

er bydende nødvendigt. Denne politik er formuleret som en ledelsesbeslutning, der gentages hver uge ved udsendelse af det ugentlige statusmødereferat og det er vores opfattelse, at dette generelt efterleves.

Det indskræpes samtidig at man ikke forventes at skulle svare på mails og telefonbeskeder udenfor arbejdstiden.

Gennem denne politik er det samtidig vores opfattelse, at vi minimerer risici for at vores medarbejdere bliver stressramte, da der skabes rum til "at lade op" og vores medarbejdere vil derfor i arbejdstiden være motiverede for og have personlige ressourcer til levere de bedst mulige byggerier til vores bygherrer.

Den største risiko for brud på menneskerettighederne findes dog ikke internt i Raundahl & Moesby, men på leverandørsiden. Her kunne produkter, som vi indbygger i vores byggerier eksempelvis solceller være produceret under forhold, der ikke lever op til menneskerettighederne.

Vi har udformet en code of conduct som vi indarbejder i vores kontrakter og som forpligter vores underleverandører til at leve op til vores krav i forhold til social ansvarlighed og herunder til menneskerettighederne. Det er vores mål at disse krav forplanter sig gennem fødekæden, således at de i sidste ende stilles overfor den enkelte materialeproducent, selv om vi ikke har en direkte aftale med denne.

I forbindelse med vores køb af solcellepark, har vi mod merbetaling tilkøbt et certifikat, som bekræfter at solcellerne er produceret under respekt for menneskerettighederne. Der betales en anseelig sum herfor, men det er ikke tilladt vestlige kontrollanter at besøge de omhandlede produktionssteder, og man kan derfor frygte at dette certifikat har begrænset værdi. Vi håber dog at vi og andre, som er villige til at betale herfor, kan være med til at rykke branchen i den rigtige retning, og at der på sigt vil blive større gennemsigtighed i forholdene.

Vi har ikke konstateret brud på menneskerettighederne i forbindelse med vores byggerier, og forventer heller ikke at det vil ske fremover.

Antikorrupsions politik

Da Raundahl & Moesby Øst udelukkende har aktiviteter, som foregår i Danmark, er korruption ikke et fænomen, der opleves.

Bygge og anlægsbranchen har imidlertid tidligere og er til tider stadig ramt af ulovlige prisaftaler mellem tilbudsgivere. Raundahl & Moesby Øst tager kraftigt afstand fra sådanne aftaler og deltager ikke i disse.

Hovedparten af de igangværende sager i 2023 er blevet til i et udviklingssamarbejde mellem bygherren og Raundahl & Moesby, hvor risikoen for at vi måtte deltage en sådan ulovlig prisaftale er elimineret. Vi har i 2023 ikke konstateret tilfælde af korruption eller bestikkelse.

Formål: Raundahl & Moesby Øst A/S forpligter sig til at opretholde høje standarder for etik og integritet og at forebygge og bekæmpe korruption. Denne politik er udviklet for at opnå disse mål og overholde alle gældende love og reguleringer vedrørende antikorrupsion.

Definition af Korruption: Korruption refererer til enhver form for misbrug af beføjelser, position eller autoritet til personlig gevinst eller fordel, herunder, men ikke begrænset til, bestikkelse, bedrageri, nepotisme, favoritisme og enhver anden ulovlig eller uetisk praksis.

Ansvar og Overholdelse:

1. Ledelse: Ledelsen i Raundahl & Moesby Øst har ansvaret for at udvise og fremme høj etisk standard i hele

organisationen. Ledelsen skal fungere som rollemodeller og forventes at tage lederskab i at **bekæmpe korrupsion**.

2. Alle Medarbejdere: Alle medarbejdere er forpligtet til at overholde denne antikorrupsionspolitik. Dette omfatter at undlade at deltage i korrupte aktiviteter, rapportere mistænkelig adfærd og samarbejde med interne og eksterne undersøgelser vedrørende korrupsion.

Forbud mod Korrupt Adfærd:

- 1. Bestikkelse og Bestikkelsesforsøg:** Ingen medarbejder må tilbyde, give, anmode om eller acceptere bestikkelse eller bestikkelsesforsøg i nogen form.
- 2. Favoritisme og Nepotisme:** Alle beslutninger vedrørende ansættelse, forfremmelse, aflønning og forretningsforbindelser skal baseres på fortjeneste og kvalifikationer og må ikke påvirkes af personlige relationer eller interesser.
- 3. Misbrug af Beføjelser:** Medarbejdere må ikke misbruge deres beføjelser, positioner eller adgang til information til personlig gevinst eller til fordel for andre.
- 4. Skjulte Gaver og Fornødenheder:** Det er forbudt at give eller modtage gaver, ydelser eller tjenester, der er beregnet til at påvirke beslutninger eller skabe en interessekonflikt, når dette er i uoverensstemmelse med gældende love, virksomhedens politik eller almindelig praksis.

Rapportering af Antikorrupsions krænkelser: Medarbejdere opfordres til at rapportere enhver mistanke om korrupt adfærd til deres nærmeste leder eller en anden relevant myndighed. Raundahl & Moesby vil beskytte varslernes identitet, og der vil ikke være repressalier mod dem, der indberetter ærligt og i god tro.

Håndhævelse og Konsekvenser: Overtrædelse af denne antikorrupsionspolitik kan føre til disciplinære foranstaltninger, herunder advarsler, suspendering eller afskedigelse af medarbejdere, samt retsforfølgning i overensstemmelse med gældende love.

Træning: Virksomheden vil tilbyde relevant information og vejledning til medarbejdere for at sikre, at de forstår og kan overholde denne antikorrupsionspolitik.

Revision af Politikken: Denne antikorrupsionspolitik vil blive gennemgået og opdateret efter behov for at sikre dens relevans og effektivitet.

Virksomhedspolitik for Fair Konkurrence

Formål og Mål

1. Formål: Vores virksomhed forpligter sig til at fremme fair konkurrence som en grundlæggende værdi og et nøgleelement i vores forretningspraksis.

2. Mål:

- At overholde alle gældende love og regler vedrørende konkurrence og antitrust.
- At opretholde høje etiske standarder og forhindre enhver form for konkurrenceforvridning.
- At skabe et konkurrencevenligt miljø, der gavner både vores virksomhed og vores kunder.

Generelle Retningslinjer

- Vi vil overholde alle gældende love og regler vedrørende konkurrence og antitrust, uanset hvor vi opererer.
- Vi vil ikke engagere os i vildledende markedsføring, falske udtalelser eller manipulation af forbrugere for at opnå en konkurrencefordel.

- Vi vil fastsætte priser og tilbud i overensstemmelse med markedsmæssige faktorer og undgå ulovlig prisdumping eller prisaftaler.

Forhold til Konkurrenter

- Vi vil undgå enhver form for ulovligt samarbejde eller koordination med konkurrenter, såsom prisaftaler, opdeling af markeder eller begrænsning af produktionen.
- Vi vil undgå at misbruge markedsandele til at skabe monopolagtige situationer og vil arbejde for at opretholde en sund konkurrence på markedet.

Håndhævelse og Rapportering

- Vi vil etablere interne procedurer og retningslinjer for at overvåge og sikre, at denne politik overholdes.
- Vi opfordrer alle medarbejdere og interessenter til at rapportere eventuelle bekymringer eller overtrædelser af denne politik til virksomhedsledelsen eller relevante myndigheder.

Opdatering og Træning

- Vi vil revidere og opdatere denne politik for at sikre, at den forbliver relevant og effektiv.
- Vi vil sørge for, at alle medarbejdere forstår og er informeret om denne politik og dens vigtighed for vores virksomheds integritet.

Ansvarlig Ledelse

- Ledelsen er ansvarlig for at føre tilsyn med og håndhæve denne politik samt for at være et eksempel på fair konkurrence i praksis.

Denne politik for fair konkurrence vil tjene som en vejledning for alle medarbejdere og interessenter og skal ses som en forpligtelse til at opretholde integritet og etik i vores forretningspraksis. Overtrædelse af denne politik kan føre til disciplinære foranstaltninger og endda retlige konsekvenser.

Virksomhedspolitik for Skat

Formål: Virksomheden forpligter sig til at opretholde høj etisk standard og overholde alle gældende love og regler vedrørende skat. Denne politik fastlægger retningslinjer og principper for at sikre, at virksomheden betaler den korrekte mængde skat i alle jurisdiktioner, hvor den driver forretning.

Overholdelse af love og regler:

Virksomheden skal overholde alle gældende skattelove, regler og forordninger i de lande, hvor den opererer. Dette inkluderer rapportering, betaling og indberetning af skatter, afgifter og afgifter til de relevante skattemyndigheder rettidigt og nøjagtigt.

Transparens og samarbejde:

Virksomheden skal samarbejde fuldt ud med skattemyndighederne og give dem alle nødvendige oplysninger for at sikre korrekt skatteafregning og efterlevelse af love og regler.

Forretningsstruktur og skatteplanlægning:

Virksomheden kan anvende lovlige skatteplanlægningsstrategier for at minimere sin skattebyrde, men dette skal ske inden for rammerne af de gældende love og regler. Vi vil ikke deltage i skatteundgåelse eller aggressive skatteplanlægningsmetoder, der strider mod ånden eller bogstaven i loven.

Revisorer og rådgivning:

Virksomheden vil anvende professionelle revisorer og skatterådgivere for at sikre nøjagtig skatteplanlægning og overholdelse. Disse fagfolk skal også følge etisk og professionel adfærd i overensstemmelse med deres respektive branchestandarder.

Rapportering og dokumentation:

Virksomheden vil nøje vedligeholde omfattende dokumentation og registre vedrørende skatteforhold, herunder skatteberettigede transaktioner, rapporter og selvangivelser. Alle dokumenter skal opbevares i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Uddannelse og opmærksomhed:

Virksomheden vil uddanne sine medarbejdere og interessenter om skatteforhold og vigtigheden af skatteoverholdelse. Alle medarbejdere skal handle i overensstemmelse med denne politik og rapportere eventuelle bekymringer om skattesager til ledelsen.

Offentlig kommunikation:

Virksomheden vil give passende og nøjagtig information om sine skatteforhold til offentligheden i overensstemmelse med de gældende krav for gennemsigtighed og rapportering.

Overvågning og revision:

Virksomheden vil sammen med virksomhedens revisorer overvåge og revidere sin overholdelse af denne skattepolitik for at sikre, at den forbliver effektiv og opdateret i forhold til ændringer i skattelove og regler.

Konsekvenser af overtrædelse:

Overtrædelse af denne skattepolitik kan føre til disciplinære foranstaltninger, herunder, men ikke begrænset til, afskedigelse, og det kan også resultere i juridiske sanktioner for både virksomheden og de ansvarlige personer. Denne virksomhedspolitik for skat skal ses som en erklæring om virksomhedens engagement i at opretholde høj etisk standard og efterleve skattelove og regler. Det er vigtigt at sikre, at alle medarbejdere og interessenter forstår og følger denne politik for at minimere risikoen for skatteproblemer og bevare virksomhedens omdømme og integritet.

Vi har ikke i 2023 konstateret tilfælde af korruption eller bestikkelse.

Redegørelse for politik for dataetik

Raundahl & Moesby har ikke udarbejdet en konkret politik for dataetik, idet virksomheden ikke indsamler eller håndterer eksterne data ved brug af kunstig intelligens eller efter specielle algoritmer.

De kundedata virksomheden anvender er udelukkende data som er omfattet af Databeskyttelsesloven, og håndteres iht. Gældende lovgivning hertil.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har Raundahl & Moesby fortsat arbejdet med at gennemføre byggeriet på indgåede aftaler, samt fortsat dialogen om nye sager. Der er ikke indtruffet begivenheder som ændrer ved årets resultat eller forventningerne til fremtiden.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning	1	823.748	621.773
Produktionsomkostninger		(790.855)	(588.152)
Bruttoresultat		32.893	33.621
Administrationsomkostninger	2	(19.708)	(15.911)
Driftsresultat		13.185	17.710
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		868	(602)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.907)	(269)
Andre finansielle indtægter	4	3.635	310
Andre finansielle omkostninger	5	(4.240)	(3.309)
Resultat før skat		11.541	13.840
Skat af årets resultat	6	3.461	3.445
Årets resultat	7	15.002	17.285

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.344	74.979
Kapitalandele i associerede virksomheder		31.655	33.562
Deposita		159	153
Finansielle aktiver	8	95.158	108.694
Anlægsaktiver		95.158	108.694
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.106	15.468
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	65.229	54.206
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.766	46.095
Udskudt skat	10	1.587	0
Andre tilgodehavender		6.073	7.887
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	6.702
Periodeafgrænsningsposter	11	0	88
Tilgodehavender		163.761	130.446
Likvide beholdninger		95.965	41.338
Omsætningsaktiver		259.726	171.784
Aktiver		354.884	280.478

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital	12	3.000	3.000
Overført overskud eller underskud		87.734	72.732
Egenkapital		90.734	75.732
Udskudt skat	10	0	5.113
Andre hensatte forpligtelser	13	2.598	6.504
Hensatte forpligtelser		2.598	11.617
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	29.416	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.941	71.121
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.906	11.196
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.200	0
Anden gæld		107.089	110.812
Kortfristede gældsforpligtelser		261.552	193.129
Gældsforpligtelser		261.552	193.129
Passiver		354.884	280.478
Personaleomkostninger	3		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	18		
Koncernforhold	19		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	3.000	72.732	75.732
Årets resultat	0	15.002	15.002
Egenkapital ultimo	3.000	87.734	90.734

Noter

1 Nettoomsætning

Nettoomsætningen består udelukkende af et segment og leveres udelukkende i Danmark.

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Med henvisning til årsregnskabslovens § 96, stk 3. oplyses revisorhonorar i Raundahl & Moesby A/S.

3 Personaleomkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	22.706	17.428
Pensioner	1.791	1.499
Andre omkostninger til social sikring	412	220
Andre personaleomkostninger	612	628
	25.521	19.775
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	36	29

Særlige incitamentsprogrammer

Virksomheden har udstedt tegningsretter til medarbejder, som et led i en incitamentsafløbning. Medarbejderen har ret til at tegne 125.001 aktier, eller købe 120.000 eksisterende aktier i selskabet, begge muligheder svarende til 4 % af aktiekapitalen. Tegningsretterne kan udnyttes fra 1. januar 2025 til 31. december 2027 til en tegningskurs på 1.919,98464 kr. Medarbejderne skal være ansat i virksomheden den 1. januar 2025 for at kunne udnytte tegningsretterne.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 oplyses ledelsesvederlag ikke.

4 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	204	310
Renteindtægter i øvrigt	3.431	0
	3.635	310

5 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	824	724
Renteomkostninger i øvrigt	3.416	2.585
	4.240	3.309

6 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	3.239	0
Ændring af udskudt skat	(6.700)	3.257
Refusion i sambeskatning	0	(6.702)
	(3.461)	(3.445)

7 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	15.002	17.285
	15.002	17.285

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	75.999	33.842	153
Overførsler	(12.503)	0	0
Tilgange	0	0	6
Kostpris ultimo	63.496	33.842	159
Nedskrivninger primo	(1.020)	(280)	0
Overførsler	12.503	0	0
Andel af årets resultat	868	(1.907)	0
Udbytte	(12.503)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(152)	(2.187)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.344	31.655	159

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Smedeland 38 Holding 1 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Smedeland 38 Holding 2 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Telegrafvej 7 A ApS	Aarhus	ApS	100,00
Græse Strandvej Syd ApS	Aarhus	ApS	100,00
Rosenkildehaven ApS	Aarhus	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Udviklingselskabet Frederikssund ApS	Herning	ApS	40,00
Ejendomsselskabet Smedegaarden ApS	Herning	ApS	45,00

9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	585.866	678.745
Foretagne acontofaktureringer	(550.053)	(624.539)
Overført til forpligtelser	29.416	0
	65.229	54.206

10 Udskudt skat

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Tilgodehavender	1.587	(5.446)
Hensatte forpligtelser	0	333
Udskudt skat i alt	1.587	(5.113)

Bevægelser i året	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Primo	(5.113)	(1.856)
Indregnet i resultatopgørelsen	6.700	(3.257)
Ultimo	1.587	(5.113)

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnet i selskabets balance forventes udnyttet inden for en kortere årrække.

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

12 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
Ordinære aktier	3.000	1,00	3.000
	3.000		3.000

13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, samt hensættelse til tabsgivende kontrakt. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringer med garantiarbejder.

14 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	233	226

15 Eventualforpligtelser

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	171.509	83.994
Eventualforpligtelser i alt	171.509	83.994

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende og afsluttede projekter.

Selskabet er part i branchenormale tvister, der per balancedagen ikke forventes at påvirke regnskabet væsentligt.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Opus 1000 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankgæld og anden gæld i tilknyttede selskaber er sikret ved selvskyldnerkaution og pantsætning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kautionsbeløbet er maksimeret til 1.512.347 t.kr., og gælden i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31.12.2023: 1.237.258 t.kr.

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Raundahl & Moesby A/S, Aarhus, ejer alle majoriteten af aktierne i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Opus 1000 ApS, Aarhus, ejer majoriteten af aktierne i Raundahl & Moesby A/S og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Carsten Raundahl, Aarhus, ejer majoriteten af aktierne i Opus 1000 ApS og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

18 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

19 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Opus 1000 ApS, Aarhus

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Raundahl & Moesby A/S, Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 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 indregnes i takt med, at kontrollen over varer eller tjenesteydelser overføres til kunden med et beløb svarende til det, som forventes modtaget som vederlag for de overførte varer eller tjenesteydelser.

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). Kontrakter vedrørende projekter indenfor fast ejendom indregnes som leveringsforpligtelser, der opfyldes over tid, idet der løbende opnås res til betaling for det til dato udførte arbejde. Sådanne projekter indregnes derfor over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad eller stade. Færdiggørelsesgraden opgøres efter en stadiebaseret model, understøttet af en kostprisbaseret model baseret på andelen af afholdte omkostninger for arbejde udført frem til balancedagen set i forhold til de forventede omkostninger.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

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, mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**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.

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

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

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle

tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af stadier, og er underbygget 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 nettorealisationsværdien, 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 indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

I henhold til årsregnskabslovens § 86 er der undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, da virksomheden indgår i et koncernregnskab, hvor der udarbejdes en samlet pengestrømsopgørelse.