



FB Gruppen A/S

Paradisæblevej 4, 5. 2
2500 Valby
CVR-nr. 32266134

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.05.2024

Jan S. Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	19
Koncernens balance pr. 31.12.2023	20
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	23
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	24
Koncernens noter	26
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	37
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	38
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	40
Modervirksomhedens noter	41
Anvendt regnskabspraksis	45

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FB Gruppen A/S
Paradisæblevej 4, 5. 2
2500 Valby

CVR-nr.: 32266134
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Michael Vinther, formand
Hans-Bo Hyldig
Anker Boye
Charlotte Vincents Johansen
Peter Bisgaard

Direktion

Hans-Bo Hyldig, adm. dir.
Jan S. Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for FB Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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.

Valby, den 14.05.2024

Direktion

Hans-Bo Hyldig
adm. dir.

Jan S. Hansen
direktør

Bestyrelse

Michael Vinther
formand

Hans-Bo Hyldig

Anker Boye

Charlotte Vincents Johansen

Peter Bisgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FB Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FB Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.590.503	2.327.067	791.895	1.473.808	2.069.669
Bruttoresultat	404.735	596.514	265.291	389.090	447.211
Driftsresultat	380.126	563.865	246.052	372.622	429.692
Resultat af finansielle poster	(18.929)	(14.345)	(9.025)	(1.353)	326
Årets resultat	256.983	547.957	406.057	291.275	399.236
Balancesum	3.425.104	3.594.471	2.835.222	1.393.349	1.600.104
Investeringer i materielle aktiver	243.049	137.342	120.572	128.121	234
Egenkapital	1.824.751	1.681.853	1.149.305	882.437	880.050
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.294.536	1.183.227	776.374	651.032	654.620
Pengestrømme fra driftsaktivitet	210.553	647.952	(125.209)	209.590	611.734
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(250.464)	31.247	(118.073)	(259.238)	(13.478)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(180.609)	(124.081)	105.512	(176.037)	(490.237)
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	25,45	25,63	33,50	26,40	21,61
Nettomargin (%)	16,16	23,55	51,28	19,76	19,29
Egenkapitalforrentning (%)	14,66	38,71	39,97	33,04	57,97
Soliditetsgrad (%)	53,28	46,79	40,53	63,33	55,00

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

Bruttoavance (%):

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

Nettomargin (%):

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat * 100

Gns. egenkapital inkl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital inkl. minoriteter * 100

Samlede aktiver

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

FB Gruppen (**F**okus på **B**oliger) er en ejendomsudviklingsvirksomhed, der siden grundlæggelsen i 2003 har haft fokus på at udvikle, bygge og sælge boliger – boliger for alle og boliger, der er til at betale. Selskabets aktiviteter udføres især i hovedstadsregionen, med enkelte afstikkere, og der fokuseres på en ansvarlig og socialt bæredygtig byudvikling.

Alle FB Gruppens handlinger og beslutninger er baseret på et værdisæt, der hjælper til at træffe beslutninger samt handle såvel indbyrdes som med kunder, samarbejdspartnere, lejere og andre aktører, der har interesse for selskabet og dets byggerier.

Vi gør os umage, så vi kan levere mangelfrie boliger til tiden, samt de bedste og mest bemærkelsesværdige resultater.

Vi overholder aftaler og vægter ærlighed og gennemsigtighed over for vores kunder højt.

Vi er nærværende og står til rådighed igennem hele købsprocessen.

Vi bygger kun boliger, vi selv vil bo i.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ved indgangen til 2023 forventede vi en lav aktivitet på transaktionsmarkedet som følge af rentestigningen i 2022 samt generel inflationsfrygt og stigende byggeomkostninger.

Transaktionerne blev som forventet meget begrænset i 2023, hvorimod byggeomkostningerne, desuagtet inflationen, ikke steg så meget som forventet grundet et faldende aktivitetsniveau i byggeriet.

Omsætningen udgør 1,6 mia. kr., driftsresultatet udgør 380 mio. kr., og resultat efter skat udgør 257 mio. kr. I det aktuelle marked betragtes det som tilfredsstillende.

I 2022 havde FB Gruppen et ekstraordinært godt bruttoresultat, da de afleverede boliger blev realiseret til noget lavere afkastkrav end afleverede boliger i 2023. I 2023 har vi afleveret 890 boliger, hvilket er på niveau med 2022.

Som følge af strategiændringen i 2021 har selskabet opbygget en portefølje af boliger til udlejning, som ved udgangen af 2023 udgør ca. 350 boliglejemål. Der er som følge af det stigende renteniveau og dermed øgede afkastkrav foretaget en netto negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme med i alt 79 mio. kr. før skat, heraf 45 mio. kr. før skat, som er medtaget under posten indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.

I 2023 har der været fokus på realisering af projekter i Nærheden, Holbæk og Ballerup, hvor især Ballerup har bidraget positivt til resultatet i 2023 som følge af aflevering til slutinvestorer.

Der er i 2023 ikke indkøbt nye projekter. Vi havde en forventning om en prisjustering på byggeretter, men det er endnu ikke sket og som følge af det øgede afkastkrav hos investorerne er det i det nuværende marked svært at realisere nye projekter med en fornuftig indtjening. I FB Gruppen vægter vi indtjening højere end omsætning og er p.t. lidt afventende med indkøb af nye projekter. Dette afspejler sig i et godt likviditetsberedskab ved udgangen af 2023, hvilket giver en optimal position i forhold til den forventede prisjustering på både byggeretter og afkastkrav.

FB Gruppens koncernbalance pr. 31. december 2023 udgør 3.425 mio. kr. og koncernegenkapitalen 1.825 mio. kr., hvilket medfører en soliditet på ca. 53%.

Koncernens balance er på niveau med 2022 med en høj grad af selvfinansiering af aktivmassen. Det er koncernens vurdering, at det likvide beredskab er godt og fortsat tilstrækkeligt for den nuværende koncernbalance og projektportefølje. Koncernen står således et attraktivt sted i forhold til yderligere udvidelse af koncernens projektportefølje.

Koncernen består af en række underkoncerner og projektselskaber, der udfører koncernens boligprojekter samt selskabet FB Administration, som varetager administration af projekter. Nedenfor beskrives kort aktivitetsniveauet i disse.

Ny Valby Holding-koncernen (ejerandel 67%)

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 150.000 m² i Valby, hvor der frem mod udgangen af 2022 blev udviklet og opført samlet ca. 260.000 m² bolig og 15.000 m² erhvervsenheder og institutioner i en helt ny bydel centreret om den 23.000 m² store Grønttorvspark, der sammen med væksthuse, grønne bede og taghaver bidrager til, at det bliver en levende bydel med fokus på fællesskaber og grønne værdier.

Koncernen ejer 1 investeringsejendom og er medejer af 1 investeringsejendom. Begge er ibrugtaget, fuldt udlejet, og den løbende drift giver et fornuftigt overskud. Som følge af et stigende afkastkrav er der i 2023 foretaget en negativ dagsværdiregulering på 81 mio. kr. på investeringsejendomme, heraf 45 mio. kr. før skat, som er medtaget under posten indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.

De sidste byggerier er afsluttet på Grønttorvet. Herefter har koncernen, som en del af lokalplanen, forpligtet sig til at forskønne og opgradere en af indfaldsvejene til området, ligesom de sidste park- og fællesanlæg skal færdiggøres. Dette arbejde forventes tilendebragt i løbet af 2024.

FB Nærheden Øst-koncernen (ejerandel 67%)

I begyndelsen af 2021 erhvervede FB Gruppen via en række selskaber under "FB Nærheden Øst A/S" et stort område i Nærheden, Hedehusene mellem Roskilde og København. Samlet blev erhvervet mere end 160.000 m² byggeretter, som skal udvikles til ca. 1.700 boligenheder fordelt på lejligheder og rækkehuse til såvel salg som udlejning.

Projektet i Nærheden passer fint ind i FB Gruppens ønske om at udvikle større områder og skabe sin egen "bydel i byen", herunder en rød tråd imellem de forskellige boligtyper og fællesarealer i området. Det er en videreførelse af gode erfaringer fra Grønttorvet, hvorfor man også har valgt at indgå samarbejde med en lang række underleverandører, der har været med på hele rejsen på Grønttorvet. Det skaber gode synergier i forhold til samarbejde og i sidste ende den rette kvalitet til slutbrugerne.

Aktiviteten i Nærheden har fulgt planen fra indkøbet i 2021, og der er i 2023 afleveret 251 lejligheder og 73 rækkehuse.

Udlejningen af boligerne sker til priser, som overstiger forventninger ved købet af området i 2021, men udlejningstakten er langsommere end forventet. Samtidig er salget af ejerboliger gået noget langsommere end forventet, hvilket især skyldes renteniveauet og generelle kreditstramninger i bankerne over for vores målgrupper.

Vi har 4 investeringsejendomme i Nærheden, hvoraf 1 er under opførelse og 3 er færdiggjort i 2023. Der er i 2023 foretaget positive dagsværdireguleringer på i alt 3 mio. kr.

Som følge af det langsommere salg og udlejning har vi revurderet udviklingsplanen for området og er p.t. ved at projekttere lidt mindre rækkehuse, samtidig med at vi drosler ned for byggeaktiviteten i området. Dette betyder, at vores forventninger til den samlede udbygning af området er ændret fra 2027 til 2031.

I 2024 afleverer vi 459 boliger i området, hvoraf alle er solgt til slutinvestor.

FB Holbæk Have-koncernen (ejerandel 67%)

I Holbæk indgik FB Gruppen i 2021 endelig aftale med Holbæk Kommune om køb af byens tidligere idrætsanlæg beliggende centralt i bymidten. Idrætsanlægget er tidligere blevet nedlagt som følge af etablering af en helt ny sports-by i udkanten af byen. FB Gruppen erhvervede ca. 37.000 m² byggeretter til boliger, og indgik samtidigt en købsoption på yderligere ca. 78.000 m².

Udviklingen af området følger planen, og vi oplever en stor interesse for boligerne i området. Vi må konstatere, at det især er lejeboliger, der er efterspurgt. Priserne på nybyggede ejerboliger kan ikke matche værdien af udlejningsboliger – trods det øgede afkastkrav fra investorerne på udlejningsboliger.

Det har betydet, at de planlagte ejer-/andelsboliger i området i stedet nu udbydes som lejeboliger, der udlejes til attraktive lejeniveauer.

Der er i 2023 afleveret 211 lejligheder og 10 rækkehuse.

I 2024 afslutter vi udbygningen i Etape I med de sidste 185 boliger.

Selskabet har efter årsafslutningen kaldt optionen på Etape II, hvor der kan opføres samlet 350 boliger samt daginstitution, fælleshus og et plejecenter/seniorboliger.

Det er således fortsat vores plan at realisere det samlede område med ca. 1.100 boliger frem mod en afslutning i 2032.

FB Baltorp-koncernen (ejerandel 60,3%)

FB Gruppen erhvervede i 2021 ca. 40.000 m² byggeretter af Ballerup kommune til boliger centralt i byen. I 2022 blev der erhvervet yderligere ca. 7.700 m² i området, som efterfølgende er solgt videre til slutinvestor.

Der opføres 5 ejendomme i området med samlet 527 boliger. Heraf blev 222 afleveret i 2023, og de resterende 305 afleveres i 2024.

Koncernen beholder selv en ejendom, når den står færdig medio 2024 med 62 boliger, og den sidste ejendom, der kan opføres, er klar til indflytning i december 2024, hvorefter den forventes udbudt til salg som et stående aktiv med cash-flow.

Dette er et resultat af det aktuelle marked, hvor forward salg stort set er ikke eksisterende, og da koncernen samtidig har den finansielle styrke til at opføre og udleje ejendommen inden udbud i markedet, forfølger vi denne strategi.

Vi oplever en stor søgning fra lejere efter boligerne i området, og det til lejepriser, der langt overstiger vores oprindelige estimat.

Projektet i Ballerup bidrager således til en stor del af koncernens samlede indtjening i 2023 og forventes ligeledes at gøre det i 2024.

Teglholmen V-koncernen (ejerandel 67%)

FB Gruppen har tidligere udviklet 4 ejendomsprojekter på Teglholmen i Københavns Sydhavn. På 2 nabogrunde til disse projekter erhvervede vi i 2021 ca. 41.000 m² byggeretter, som fordeles på boliger, erhverv, servicede apartments og parkeringskældre. Byggeriet, som går under navnet Teglværks Øen, påbegyndes i sommeren 2024.

FBSM-koncernen (ejerandel 75%)

Koncernen har afsluttet sine byggerier på Teglbacken og Teglækkerne i Nærheden.

Teglbacken blev afleveret til investor i 2022.

Alle 26 rækkehuse i Teglækkeren er egenfinansieret og fuldt udlejet. Vi har valgt at beholde og udleje de 26 rækkehuse, da de giver et fornuftigt direkte afkast. Der er p.t. ikke nye projekter på vej ind i selskabet som følge af den generelle afmatning i markedet.

Ejendomsselskabet af 23. maj 2013-koncernen (ejerandel 67%)

I denne underkoncern indgår ikke flere igangværende projekter, men i 2 datterselskaber på Teglholmen er man fortsat forpligtet til at deltage i udgravning og etablering af et større kanalprojekt, der har afventet eksterne projekters færdiggørelse samt kommunens tilladelse til igangsætning. Det forventes, at projekterne kan gennemføres i 2024/2025.

FB Administration-koncernen

Alle medarbejdere er ansat i dette selskab. Der er i 2023 sket en styrkelse af organisationen på en række centrale områder, og der vil i 2024 blive ansat yderligere medarbejdere som led heri. Koncernen står således endnu bedre rustet til de fortsatte markedsmæssige udfordringer samt den forventede intensivning af salg og udlejning af bolig- og erhvervsarealer – nuværende som kommende.

Selskabet er udover at være driftsselskabet, hvor alle FB Gruppens medarbejdere er ansat, også moderselskab for en række mindre udviklingsprojekter, hvor især Grønne Eng i Ørestaden, Vilvorde i Gentofte, Tejn Havn samt Fonden for Billige Boliger skal fremhæves.

Grønne Eng

Bofællesskabet Grønne Eng blev afleveret medio 2023. Salgsmæssigt levede projektet op til budgettet, men byggeriet blev desværre ramt af flere konkurser hos underentreprenører.

Byggeriet er ikke varetaget af koncernens sædvanlige samarbejdspartner for byggestyring, og det afspejler sig i en markant dårligere byggeøkonomi. Resultatet for projektet blev således ikke som forventet, men trods alt positivt efter forretning af den indskudte kapital og afregninger til projektpartnere. Der er regnskabsmæssigt hensat et beløb til afhjælpning af fejl og mangler udover den sædvanlige hensættelse til 1 og 5 års gennemgang.

Vilvorde

Byggeriet af de 31 rækkehuse forløber planmæssigt og afleveres ultimo 2024. Der er tale om en særdeles attraktiv beliggenhed i Charlottenlund, og vi forventer at starte salget i efteråret 2024.

Tejn Havn

Der er tale om et mindre projekt med 23 boliger, som ligger helt uden for koncernens kerneområde. Projektet er alene gennemført som følge af en tidligere projektpartners særlige interesse for området på Bornholm.

Byggeriet blev færdiggjort som planlagt medio 2023, men salget er gået noget langsommere end forventet. Der er p.t. alene solgt 50% af boligerne.

Byggeriet blev ramt af stormfloden i oktober 2023 og igen i januar 2024, og flere boliger blev beskadiget som følge af defekter i den mangelfulde kystsikring.

Der er p.t. en konflikt med Bornholms Regionskommune om den manglende kystsikring og håndtering af fremtidig sikring af boligerne, og i den forbindelse har selskabet afsat et ikke ubetydeligt beløb til sikring af byggeriet, selvom det er en kommunal opgave at sikre området mod højvande. Dette tiltag er sket for at sikre beboerne og boligerne.

Fonden for Billige Boliger

I 2022 etablerede vi et fælles udviklingsselskab med Fonden for Billige Boliger med det formål at bygge betalbare boliger i hovedstadsområdet. Selskabet arbejder p.t. på to projekter i henholdsvis Frederiksberg og Køge.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat for 2023 er som forventet, og afvigelser kan henføres til negative dagsværdireguleringer som følge af markedets øgede afkastkrav og det aktuelle renteniveau.

De mindre byggesagers negative udvikling opvejes af bedre udvikling i de større byggerier.

Vi havde forventet en hurtigere udlejning i Nærheden, men kan samtidig konstatere væsentlig bedre udlejning i såvel Ballerup som Holbæk og dermed bedre resultater.

Byggeomkostningerne er generelt ikke steget så meget som forventet, men de samlede byggeomkostninger øgedes alligevel marginalt som følge af øget fokus på reduktion af byggeriets CO2 udledning og derved øgede omkostninger til nye materialer og byggemetoder.

Koncernen står som følge af den lavere aktivitet med ny udvikling med et godt likviditetsberedskab ved udgangen af 2023.

Forventet udvikling

I 2024 afleverer koncernen samlet over 900 boliger.

Vi forventer en omsætning i niveauet 1,4 mia. kr. og et resultat i niveauet 260-280 mio. kr. før dagsværdireguleringer, finansiering og skat.

Indtjeningen bliver mindre end i 2023. Dette skyldes, at der i 2024 indgår omsætning fra salg af udlejningsejendomme, som er solgt til et højere afkast end salget af de udlejningsejendomme, som indgår i omsætningen i 2023.

Koncernens balance styrkes endnu mere likviditetsmæssigt gennem 2024 via aflevering af eksisterende projekter.

Som følge af det ændrede marked er det vores forventning, at koncernen fremover skal løse flere stand-alone projekter i stedet for større byområder. Den aktuelle udvikling i såvel ejendomsskatter som renter samt den langsommere omsætning af boligerne tager således en større del af udviklingsgevinsten i de større byområder.

Særlige risici

FB Gruppen arbejder med ejendomsudvikling af primært boligejendomme. Hertil er knyttet en række risici, der i høj grad påvirkes af den generelle samfundsudvikling.

Risiko med grundbank

Størstedelen af grundkøb foretaget i tidligere år er enten projektudviklet og solgt, eller projektudviklingen pågår. På statutidspunktet er det således kun ca. 45.000 m² byggeretter, hvor projektudviklingen ikke er igangsat. Projekterne vil løbe over en del år, og graden af succes vil afhænge af koncernens evne til fortsat at udvikle attraktive boliger og erhverv tilpasset den aktuelle efterspørgsel. Selvom en del af risikoen i de nye projekter er søgt afdækket med tidlige partnersalg, så har projekterne en størrelse, der trækker løbende liggeomkostninger, hvis afviklingen via byggeri eller salg forsinkes. Koncernen er opmærksom på disse forhold, men føler sig godt rustet til at håndtere og finansiere afledte effekter heraf.

Øvrige salgs- og udlejningsrisici

Koncernen udvikler i såvel egen som fremmed regning, og alle projektyper er afhængige af udviklingen på boligmarkedet, herunder salgs- og udlejningspriser. Vi oplever fortsat en stor efterspørgsel efter lejeboliger med stigende lejepriser, men på ejerboligmarkedet ser vi en stagnering i priserne som følge af kreditstramninger. Det vil alt andet lige påvirke koncernens indtjeningsevne. Koncernen producerer især ejendomme uden for de dyreste prissegmenter, hvorfor det er ledelsens opfattelse, at der er en sædvanlig men ikke en kritisk markedsrisiko.

Koncernen har en politik om, at en vis andel af koncernens boligprojekter skal være solgt inden igangsætning af et byggeri, eller at der i øvrigt findes en betryggende exit-strategi for projektet, herunder et tilstrækkeligt finansielt commitment.

Politikken kan vurderes ud fra det enkelte projekt eller på tværs af flere projekter. Den ændrede markedssituation kræver stor opmærksomhed på dette forhold.

Regnskabsmæssig behandling af investeringsejendomme, igangværende arbejder for fremmed regning og andre hensatte forpligtelser.

Ledelsen foretager en række skøn og vurderinger vedrørende investeringsejendomme, igangværende arbejder for fremmed regning og andre hensatte forpligtelser, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten. Der henvises til afsnittet om anvendt regnskabspraksis samt årsrapportens noter for en nærmere beskrivelse heraf.

Finansiel risiko

Den rentebærende gæld udgør en væsentlig del af koncernens balance. Ændringer i renteniveauet har derfor en direkte effekt på indtjeningen, om end den fortsat ikke anses for kritisk, idet koncernen har sikret en stor del af renteniveauet på investeringsejendommene.

Prisudviklingen på ejerboliger og investorsalg følger de lange renter, hvorfor en stigende lang rente har stor indflydelse på markedsprisen på ejendommene. Det er koncernens opfattelse, at renteudviklingen udgør et væsentligt element for de usolgte projekters indtjeningspotentiale, og at et fortsat stigende renteniveau vil have negativ effekt på det fremtidige indtjeningsniveau.

Redegørelse for samfundsansvar

FB Gruppen udvikler ejendomsprojekter til boliger og erhverv, der enten sælges eller udlejes. Udvikling af ejendomsprojekter, køb af grundarealer, nedrivning, byggemodning og opførelse af ejendomme samt eventuelt salg sker i tæt samarbejde med et betydeligt antal rådgivere og entreprenører.

Denne forretningsmodel gennemføres med relativt få egne ansatte, men involverer et betydeligt antal ansatte hos vores samarbejdspartnere. Der henvises til ledelsesberetningens øvrige afsnit for uddybning heraf.

I lyset af at antal ansatte i koncernen kun udgør ca. 16 personer, er der ikke udarbejdet egentlige politikker på CSR-området, men der er udarbejdet og kommunikeret de ledelsesmæssige holdninger og retningslinjer, der er gældende internt og særligt i forhold til aftaler/kontrakter med koncernens samarbejdspartnere, der gennem samarbejdet på en lang række områder medvirker til at forvalte det samfundsansvar koncernens aktiviteter indebærer.

Det er ledelsens opfattelse, at vores holdninger og retningslinjer, der er omtalt i det følgende, medvirker til at sikre høj grad af efterlevelse af det samfundsansvar, som vi er fuldt opmærksomme på, at vi har.

Bæredygtighed: Det er koncernens opfattelse, at vi skal have fokus på bæredygtighed for sikre de rette livsbetingelser for de fremtidige generationer. Det er således ledelsens holdning, at bæredygtighed skal have høj prioritet og være et integreret mål i alle vores projekter. Der er stor udvikling på området, og det er vores ambition, at vi skal tilstræbe at anvende de bedste og mest holdbare af de senest anerkendte metoder og teknologier inden for de forskellige områder. Her fokuseres f.eks. på kvalificerede certificeringskrav, primært DGNB, som bygger på en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed via hovedsøjlerne: social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Generelt certificeres koncernens projekter med DGNB, og dette er fortsat i 2023.

Miljø og klima: Det er koncernens vurdering, at den største risiko for at påvirke miljøet negativt, er i produktionsprocessen af de materialer, der anvendes i vores byggeprojekter. Der er derfor stor ledelsesmæssig bevågenhed omkring, at udvikling sker med fokus på miljø og klima, både hvad angår anvendte materialer, men også i forhold til byggeprocesser, samt reel vurdering af de langsigtede konsekvenser, for så vidt angår forberedelse/klargøring af byggegrunde, nedrivning og genanvendelighed, opførelse, løbende drift og fremtidige vedligeholdelsesbehov. Den grønne omstilling i samfundet er afhængig af byggesektorens evne til at ændre processernes udledning, både ved produktion af materialer, konstruktion af ejendommene og efterfølgende drift af samme. Koncernen anerkender sin rolle i denne proces og nødvendigheden af at implementere og forankre denne omstilling, da det i modsat fald kan medføre en betydelig risiko for koncernens evne til fremover at afsætte sine projekter.

I 2023 blev der indarbejdet krav om livscyklusvurdering i bygningsreglementet - LCA (Life Cycle Assessment) - som er et udtryk for en ejendoms miljøpåvirkning (CO₂ udledning) på anvendte materialer, byggeproces, løbende drift m.v. gennem hele dens livscyklus (50 år). LCA måles via CO₂-aftrykket og er for 2023 fastsat til 12 kg CO₂-ækv/m²/år. I efterfølgende år forventes de fremtidige grænseværdier at blive;

- 2025: 10,5 kg CO₂- ækv/m²/år
- 2027: 9 kg CO₂- ækv/m²/år
- 2029: 7,5 kg CO₂- ækv/m²/år

De byggerier koncernen har afleveret i 2023 har et CO₂-aftryk på mellem 8,5 og 8,8. Aktuelt arbejdes der med et projekt i Nærheden, hvor CO₂-aftrykket p.t. er estimeret til 6,3.

Gennem brancheorganisationer står vi til rådighed for videndeling på dette område.

Det er vores opfattelse, at vi har en høj standard på miljø- og klimaområdet, og det er vores forventning og målsætning, at vi forsat vil være blandt de førende på området. De tiltag, vi iværksætter ved køb af grundstykker med grundige miljømæssige undersøgelser, vil forsat have høj prioritet i forhold til at skabe sikkerhed for de fremtidige brugere af vores ejendomme og for at minimere den samlede miljømæssige risiko i byggefasen og ved den langsigtede anvendelse.

Bæredygtighed har mange ansigter, og koncernen arbejder også for at sikre den økonomiske bæredygtighed på boligmarkedet ikke mindst ved at give flere mulighed for opsparing i egen bolig. Det kræver dog nytænkning og udvikling af boligtyper og finansieringsformer, som passer ind i flere familiers behov. Det kunne f.eks. ske ved en nyfortolkning af andelsboligkonceptet. Konkret har koncernen via indgåelse af et joint venture med Fonden for Billige Boliger igangsat bestræbelser på at tilvejebringe betalbare boliger, som skal tilbydes til købere med små- og mellemindkomster, der ellers ikke ville have muligheder på ejerboligmarkedet.

Medarbejderforhold: Medarbejdere er den vigtigste ressource, og vi har derfor stort fokus på at skabe et spændende, udviklende, trygt og sundt arbejdsmiljø, der tiltrækker og fastholder dygtige og kreative medarbejdere til gavn for iværksatte projekter og dermed vores kunder. Væsentligste risiko for vores medarbejdere er, hvis vi ikke er i stand til at undgå alvorlige arbejdsulykker og -skader.

På koncernens projekter er der løbende beskæftiget mellem 350-450 personer, og det er vores kommunikerede holdning, at vores samarbejdspartnere skal overholde gældende retningslinjer for miljø- og arbejdsforhold. Det gælder desuden forhold omkring løn, ansættelsesvilkår og arbejdstagerrettigheder. Der er i 2023 ikke konstateret brud på retningslinjerne.

Vi følger de igangsatte projekter tæt og drøfter løbende nødvendige tiltag i forhold til overholdelse af lovkrav og regler til sikring af, at arbejdsulykker og -skader bedst muligt undgås, og at konsekvenser, i fald det sker, minimeres mest muligt. Antallet af arbejdsskader er meget lavt, og der er ikke konstateret alvorlige skader i 2023. Via faste sikkerhedsmøder og rundringer på byggepladserne, anvendelse af de samme leverandører samt krav til byggesystemer og -principper, er det vores forventning, at vi forsat kan undgå alvorlige arbejdsulykker

Menneskerettigheder: Det er vores politik og klare målsætning i alle sammenhænge at overholde alle krav til ordentlig medarbejderpleje og ikke på nogen måde krænke menneskerettigheder. Det gælder både internt og i forholdet til samarbejdspartnere og underleverandører.

Som stor salgs- og udviklingsvirksomhed er vi i kontakt med mange forskellige kunder og samarbejdspartnere; fra alle samfundslag og med vidt forskellige baggrunde, nationaliteter, religiøse overbevisninger m.v. Det er afgørende for koncernen, at alle behandles ens og med respekt for den mangfoldighed, der afspejler det samfund, vi lever i. Risikoen for brud på menneskerettigheder vurderes primært at være til stede i samarbejdspartneres egne kontraktforhold, hvilket vi via dialog og retningslinjer for samarbejde bestræber os på at undgå. Der er i 2023 ikke erfaret brud på menneskerettigheder. Vi forventer heller ingen brud på menneskerettigheder i 2024.

Korruption og bestikkelse: Koncernen har nul-tolerance omkring korruption og bestikkelse og stiller krav om, at alle ansatte agerer med integritet og transparens i alle relationer med eksterne samarbejdspartnere og myndigheder.

Koncernen vurderer, at de største risici findes i samhandel med leverandører samt drift af byggepladser, hvorfor der føres relevant tilsyn og sammenholdes vilkår og forbrug mellem sammenlignelige projekter. Der er i 2023 ikke konstateret korruptionsforhold, der har ændret koncernens opfattelse på området.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

	2023
Øverste ledelsesorgan	
Samlet antal medlemmer	5
Underrepræsenteret køn (%)	20,00
Måltal (%)	40,00
Årstal for forventet opfyldelse af måltal	2026
	2023
Øvrige ledelsesniveauer	
Samlet antal medlemmer	4
Underrepræsenteret køn (%)	0,00

FB Gruppen lægger vægt på, at de bedst kvalificerede vælges til bestyrelsesposterne. Bestyrelsen, der består af 1 kvinde og 4 mænd, drøfter løbende sammensætningen af bestyrelsen, herunder eventuelle behov for ændring eller udvidelse af gruppens kompetencer. Med et bestyrelsesantal på 5 personer vil måltallet forsæt være minimum 2 personer fra det underrepræsenterede køn; et mål som koncernen vil bestræbe sig på at opfylde senest i år 2026. Som nævnt drøftes sammensætningen løbende, og der tages i den forbindelse stilling til kvalificerede kandidater af det underrepræsenterede køn i forbindelse med indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer.

I koncernen, der har under 50 ansatte, er der på øvrige ledelseslag på nuværende tidspunkt ingen ansatte fra det underrepræsenterede køn. En betydelig del af koncernens stillinger er i specialistfunktioner, og der vil ved besættelse af ledige stillinger blive valgt kandidater med de mest relevante kompetencer.

Redegørelse for politik for dataetik

FB Gruppens bestyrelse har vedtaget en informations- og datasikkerhedspolitik, med det formål at beskytte personoplysninger og kritiske forretningsinformationer, og har fastlagt retningslinjer for beskyttelse mod, at der sker uautoriseret adgang til oplysninger eller uautoriseret offentliggørelse. Der indsamles kun personoplysninger i begrænset omfang, og kun medarbejdere og personer med sagligt og fagligt ærinde har adgang til disse. Der

bruges ikke aktivt data eller kunstig intelligens til at spore bevægelser eller præferencer hos privatpersoner, kunder, samarbejdspartnere eller medarbejdere. Vi anvender dog, som andre, cookies på vores hjemmesider for at kunne udarbejde statistikker over trafik og brugeradfærd på siderne. Ud fra disse statistikker kan vi sikre en bedre brugeroplevelse på hjemmesiderne. Der er ingen personlige oplevelser gemt i vores cookies.

FB Gruppen ønsker at opnå tilstrækkelige sikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med indsamling, behandling, opbevaring og sletning af virksomhedens kritiske informationer og data. Dette ønskes opnået gennem:

- Beskyttelse af informationer mod brud på fortrolighed, integritet og tilgængelighed.
- Beskyttelse af informationer mod ødelæggelse og eller manipulation.
- Beskyttelse af systemer og udstyr mod nedbrud og utilgængelighed.
- Sikker behandling af personoplysninger jf. persondatapolitikken og håndbog for håndtering af personoplysninger.
- Sikker behandling af virksomhedens øvrige kritiske informationer jf. retningslinjer og sikkerhedsforanstaltninger i IT-/datasikkerhedspolitik, og understøttende processer.
- Kontrol med eksterne samarbejdspartnere og leverandører.
- Minimering af risici for tab af data og brud på informationssikkerheden.

Det er FB Gruppens opfattelse, at de implementerede politikker og værktøjer udgør et foreløbigt tilstrækkeligt grundlag til at afbøde eventuelle risici forbundet med indsamling og behandling af informationer og data. Der er i forlængelse heraf ikke formuleret en egentlig politik for dataetik.

Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.590.503	2.327.067
Vareforbrug		(1.150.881)	(1.697.165)
Andre eksterne omkostninger	3	(21.844)	(23.572)
Ejendomsomkostninger		(13.043)	(9.816)
Bruttoresultat		404.735	596.514
Personaleomkostninger	4	(23.400)	(28.390)
Af- og nedskrivninger		(1.209)	(4.259)
Driftsresultat		380.126	563.865
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(27.396)	80.294
Andre finansielle indtægter	5	10.489	2.228
Nedskrivning af finansielle aktiver		(847)	(2.128)
Andre finansielle omkostninger	6	(28.571)	(14.445)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		333.801	629.814
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(33.709)	(2.481)
Resultat før skat		300.092	627.333
Skat af årets resultat	7	(43.109)	(79.376)
Årets resultat	8	256.983	547.957

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		0	11.586
Investeringsejendomme		708.611	489.809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.138	4.018
Indretning af lejede lokaler		3.220	2.324
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	10.748
Materielle aktiver	9	714.969	518.485
Kapitalandele i associerede virksomheder		205.011	237.125
Andre tilgodehavender		8.692	539
Finansielle aktiver	10	213.703	237.664
Anlægsaktiver		928.672	756.149
Varer under fremstilling		1.415.751	1.505.513
Fremstillede varer og handelsvarer		152.033	91.657
Forudbetalinger for varer		10.168	22.767
Varebeholdninger	11	1.577.952	1.619.937
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.035	244.608
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	73.825	62.722
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		407	0
Andre tilgodehavender		70.941	30.064
Tilgodehavende skat		10.358	2.936
Periodeafgrænsningsposter	13	109	730
Tilgodehavender		261.675	341.060
Likvide beholdninger		656.805	877.325
Omsætningsaktiver		2.496.432	2.838.322
Aktiver		3.425.104	3.594.471

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.791	57.389
Overført overskud eller underskud		1.217.745	1.070.838
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.294.536	1.183.227
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		530.215	498.626
Egenkapital		1.824.751	1.681.853
Udskudt skat	14	28.520	50.088
Andre hensatte forpligtelser	15	145.051	147.169
Hensatte forpligtelser		173.571	197.257
Gæld til realkreditinstitutter		177.143	178.039
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		369.588	411.412
Anden gæld		61.250	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	607.981	589.451
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	79.496	164.576
Bankgæld		187.504	257.441
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		323.463	205.026
Deposita		13.141	6.197
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.989	23.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.547	165.285
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	52.840
Anden gæld	17	24.651	187.450
Periodeafgrænsningsposter	18	60.010	63.940
Kortfristede gældsforpligtelser		818.801	1.125.910
Gældsforpligtelser		1.426.782	1.715.361
Passiver		3.425.104	3.594.471
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	20		
Eventualforpligtelser	21		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		

Transaktioner med nærtstående parter	23
Dattervirksomheder	24

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	5.000	57.389	1.070.838	50.000	1.183.227
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	5.000	(5.000)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(45.000)	(45.000)
Øvrige egenkapitalposterings	0	(8.036)	0	0	(8.036)
Årets resultat	0	(27.562)	141.907	50.000	164.345
Egenkapital ultimo	5.000	21.791	1.217.745	50.000	1.294.536

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	498.626	1.681.853
Udbytte af egne kapitalandele	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	(57.100)	(102.100)
Øvrige egenkapitalposterings	(3.949)	(11.985)
Årets resultat	92.638	256.983
Egenkapital ultimo	530.215	1.824.751

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Driftsresultat		380.126	563.865
Af- og nedskrivninger		1.209	4.259
Andre hensatte forpligtelser		(2.118)	22.241
Ændringer i arbejdskapital	19	(81.667)	155.527
Pengestrømme vedrørende primær drift		297.550	745.892
Modtagne finansielle indtægter		10.489	2.228
Betalte finansielle omkostninger		(28.571)	(14.445)
Refunderet/(betalt) skat		(68.915)	(85.723)
Pengestrømme vedrørende drift		210.553	647.952
Køb mv. af materielle aktiver		(243.049)	(137.342)
Køb af finansielle aktiver		(7.415)	(7.020)
Salg af finansielle aktiver		0	10.056
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		0	165.553
Pengestrømme vedrørende investeringer		(250.464)	31.247
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(39.911)	679.199
Afdrag på lån mv.		(26.076)	(51.952)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		407	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(52.840)	(13.669)
Udbetalt udbytte		(102.100)	(58.460)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(180.609)	(124.081)
Ændring i likvider		(220.520)	555.118

Likvider primo	877.325	322.207
Likvider ultimo	656.805	877.325

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	656.805	877.325
Likvider ultimo	656.805	877.325

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	29.164	26.563
Projektsalg	1.561.339	2.300.504
Aktiviteter i alt	1.590.503	2.327.067

Koncernens omsætning består primært af udvikling af ejendomme til videresalg eller for fremmed regning, herunder projektsalg. Al omsætning vedrører byggerier i Danmark.

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	932	945
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	58	0
Skatterådgivning	115	112
Andre ydelser	594	495
	1.699	1.552

4 Personaleomkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	20.720	26.915
Pensioner	2.064	902
Andre omkostninger til social sikring	116	118
Andre personaleomkostninger	500	455
	23.400	28.390

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	14
---	----	----

	Ledelses- vederlag 2023 t.kr.	Ledelses- vederlag 2022 t.kr.
Direktion	4.939	15.991
Bestyrelse	727	489
	5.666	16.480

5 Andre finansielle indtægter

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	72
Renteindtægter i øvrigt	5.225	328
Øvrige finansielle indtægter	5.264	1.828
	10.489	2.228

6 Andre finansielle omkostninger

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.039	3.439
Renteomkostninger i øvrigt	27.398	7.272
Øvrige finansielle omkostninger	134	3.734
	28.571	14.445

7 Skat af årets resultat

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Aktuel skat	64.474	77.046
Ændring af udskudt skat	(21.529)	2.316
Regulering vedrørende tidligere år	164	14
	43.109	79.376

8 Forslag til resultatdisponering

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	114.345	328.053
Minoritetsinteressers andel af resultatet	92.638	169.904
	256.983	547.957

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	22.178	352.251	11.190	2.324	10.748
Overførsler	0	10.748	0	0	(10.748)
Tilgange	0	241.763	0	1.286	0
Afgange	(22.178)	0	(572)	0	0
Kostpris ultimo	0	604.762	10.618	3.610	0
Af- og nedskrivninger primo	(10.592)	0	(7.172)	0	0
Årets afskrivninger	0	0	(819)	(390)	0
Tilbageførsel ved afgange	10.592	0	511	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(7.480)	(390)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	137.558	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(33.709)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	103.849	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	708.611	3.138	3.220	0
Årets indregnede renter	0	1.195	0	0	0

Koncernen har syv investeringsejendomme, hvoraf tre er færdigudviklet og placeret i Hedehusene og én færdigudviklet i Valby. Mens er de tre resterende er under opførelse på balancetidspunktet og er placeret i Ballerup og Roskilde.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Årets dagsværdireguleringer er ført direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien for koncernens investeringsejendomme.

Investeringssejendomme færdigudviklet:

Verbena hus

Størrelsen på ejendommen i Valby udgør 9.798 m², der primært består af beboelsesudlejning samt mindre erhvervsudlejning.

Der er anvendt afkastkrav på erhvervsudlejning på 6,25% (2022; 6,25%) og for beboelsesudlejning er anvendt 4,075% (2022; 3,55%). En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 33,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 42,5 mio. kr.

Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 308.700 t.kr. (2022; 344.655 t.kr.)

Kastanje huset

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene udgør 3.966 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 4,5%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 13,4 mio. kr.

Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 109.100 t.kr. (2022; 0 t.kr.).

Kastanje rækkerne

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene udgør 3.962 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 5,0%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,6 mio. kr.

Ejendommen er på balancetidspunktet ikke påbegyndt udlejning. Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er efter balancedagen indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 95.700 t.kr. (2022; 0 t.kr.)

Teglrækkerne

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene 2.966 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 4,5%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,0 mio. kr.

Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 81.100 t.kr. (2022; 14.935 t.kr.)

Investerings ejendomme under opførelse:

Koncernen har en investeringsejendom i Roskilde, som udgør et areal på 4.078 m² og har p.t. alene udlejning til erhverv. Den bogførte værdi på balancetidspunktet udgør 23.757 t.kr. Det er ledelsens hensigt at udvikle grunden samt tilhørende ejendom. Den fremtidige anvendelse af ejendommen er ikke fastlagt endnu hvorfor dagsværdien er fastholdt til at være lig kostprisen. Investeringsejendommen er erhvervet i 2021.

Koncernen har en investeringsejendom i Hedehusene, som er placeret i nyudviklet beboelsesområde ved Nærheden og har p.t. alene udlejning til erhverv. Den bogførte værdi på balancetidspunktet udgør 11.347 t.kr. Det er ledelsens hensigt at udvikle grunden samt tilhørende ejendom. Den fremtidige anvendelse af ejendommen er ikke fastlagt endnu hvorfor dagsværdien er fastholdt til at være lig kostprisen. Investeringsejendommen er erhvervet i 2022.

Koncernens har en investeringsejendom i Ballerup, som er placeret i nyudviklet beboelsesområde. Ejendommen er til beboelsesudlejning og er fortsat under opførelse på balancetidspunktet, og således ej ibrugtaget endnu. Ledelsen har ikke vurderet det muligt at foretage en pålidelig måling af dagsværdien på balancetidspunktet, hvorfor den bogførte værdi på 79.907 t.kr. udgør kostprisen i koncernregnskabet.

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	180.025	2.103
Tilgange	7.415	8.153
Afgange	0	(14)
Kostpris ultimo	187.440	10.242
Opskrivninger primo	57.100	0
Egenkapitalreguleringer	(11.967)	0
Andel af årets resultat	(27.091)	0
Regulering af interne avancer	(471)	0
Opskrivninger ultimo	17.571	0
Nedskrivninger primo	0	(1.564)
Tilbageførsel ved afgange	0	14
Nedskrivninger ultimo	0	(1.550)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	205.011	8.692

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Friends of Roskilde ApS	Roskilde	22,58
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	København	50,00
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	København	50,00
Frugtmarkedet 11 Holding ApS	København	33,50
Udviklingselskabet for Billige Boliger P/S	Vanløse	50,00
Udviklingselskabet for Billige Boliger Komplementar ApS	Vanløse	50,00
Sydkaaj P/S	København	50,00
Sydkaaj ApS	København	50,00

11 Varebeholdninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	14.408	17.322

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	347.129	404.241
Foretagne acontofaktureringer	(273.304)	(341.519)
	73.825	62.722

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 8.817 t.kr.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

14 Udskudt skat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Materielle aktiver	16.380	25.567
Varebeholdninger	9.934	22.021
Tilgodehavender	8.806	9.432
Hensatte forpligtelser	(6.600)	(6.932)
Udskudt skat i alt	28.520	50.088

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	50.088	46.954
Indregnet i resultatopgørelsen	(21.529)	2.316
Indregnet i salgssum for afhændet kapitalandele	1.793	(103)
Regulering af udskudt skat tidligere år	(1.832)	921
Ultimo	28.520	50.088

15 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører garantiforpligtelser samt hensættelser til projekter og færdiggørelser. Koncernen har fastlagte principper for hensættelse garantiforpligtelser til bl.a. 1 års- og 5 års gennemgang i enterpriseselskaber, der indregnes som hensat forpligtelse på afleveringstidspunktet for den givne ejendom.

Koncernen er herudover involveret i tvister, som er sædvanlige for en developervirksomhed, og der hensættes til disse, såfremt det skønnes at koncernen har en forpligtigelse. Hensættelserne er baseret på et skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne og er ligeledes baseret på et skøn over fremtidige begivenheder.

16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2023 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.071	1.322	177.143	172.537
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	72.204	70.854	369.588	0
Anden gæld	6.221	92.400	61.250	0
	79.496	164.576	607.981	172.537

17 Anden gæld (kortfristet)

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Moms og afgifter	17.214	184.953
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	6.284	1.332
Feriepengeforpligtelser	624	948
Anden gæld i øvrigt	529	217
	24.651	187.450

18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter primært modtaget tilskud til opførelse af parkeringsanlæg for ét af koncernens udviklingsprojekter. Herudover udgøres regnskabsposten af forudfaktureret husleje, hvor lejeperioden først er efter balancetidspunktet.

19 Ændring i arbejdskapital

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	60.294	137.412
Ændring i tilgodehavender	68.474	(190.026)
Ændring i leverandørgæld mv.	(210.435)	208.141
	(81.667)	155.527

20 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	4.813	248

21 Eventualforpligtelser

Der påhviler koncernens varebeholdning en latent skatteforpligtelse, som på balancetidspunktet udgør 94.015 t.kr. Ved realisation af aktivet vil denne falde til betaling.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 229.657 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 10.647 t.kr. på deponeringskonti.

Af koncernens samlede tilgodehavender fra salg udgør 13.313 t.kr. tilbagehold på afsluttede entrepriser.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i varebeholdninger samt igangværende arbejder for fremmed regning. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 786.707 t.kr.

Koncernen har afgivet sikkerhed for 755 t.kr. i varebeholdninger overfor 3. mand.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i enkelte koncernens kapitalandele i dattervirksomheder. Pantsætningen er begrænset til 250.000 t.kr. Den regnskabsmæssige indre værdi på balancetidspunktet for disse datterselskaber udgør 294.352 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 308.700 t.kr.

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

Koncernen har overfor 3. mand afgivet selvskyldnerkaution vedrørende arbejdsgarantier.

Koncernen indestår som selvskyldnerkautionist for ethvert regreskrav mod datterselskabers aktuelt tegnet byggeskadeforsikring.

23 Transaktioner med nærtstående parter

	Moder- virksomhed t.kr.	Associerede virksomheder t.kr.	Andre nærtstående parter t.kr.
Nettoomsætning	0	600	0
Vareforbrug	0	0	3.768
Finansielle indtægter	0	0	703
Finansielle omkostninger	1.038	0	0
Varebeholdninger	0	0	3.275
Igangværende arbejder - omkostninger	0	0	1.296
Tilgodehavender	407	0	27.683

24 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB Administration ApS	København	ApS	100,00
FB Hovedgaden 411 ApS	København	ApS	100,00
FB Byg Farum ApS	København	ApS	100,00
FB Grønne Eng ApS	København	ApS	100,00
FB Projekt I ApS	København	ApS	15,00
FB Tejn Havnehuse ApS	København	ApS	100,00
FB Byg Stenløse Entreprise ApS	København	ApS	15,00
FB Darupvej ApS	København	ApS	100,00
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	København	ApS	67,00
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	København	ApS	67,00
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	København	ApS	67,00
Himmelev Have ApS	København	ApS	67,00
Teglholmen ApS	København	ApS	67,00
Teglholmen II ApS	København	ApS	67,00
Ny Valby Holding A/S	København	A/S	67,00
Ny Valby Udvikling A/S	København	A/S	67,00
Ny Valby Byggemodning P/S	København	P/S	67,00
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	København	ApS	67,00
NVU 1 ApS	København	ApS	67,00
NVU 2 ApS	København	ApS	67,00
NVU 4 ApS	København	ApS	67,00
NVU 5 ApS	København	ApS	67,00
NVU 6 ApS	København	ApS	67,00
NVU 7 ApS	København	ApS	67,00
NVU 8E ApS	København	ApS	67,00
NVU 9 ApS	København	ApS	67,00
NVU 9E ApS	København	ApS	67,00
NVU 9T ApS	København	ApS	67,00
NVU 10 ApS	København	ApS	67,00
NVU 12E ApS	København	ApS	67,00

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
NVU 13A ApS	København	ApS	67,00
NVU 13C ApS	København	ApS	67,00
NVU 14D ApS	København	ApS	67,00
NVU 16E ApS	København	ApS	67,00
NVU 17 ApS	København	ApS	67,00
NVU 18 ApS	København	ApS	67,00
NVU 20 ApS	København	ApS	67,00
NVU 21 ApS	København	ApS	67,00
NVU 22 ApS	København	ApS	67,00
NVU 23 E ApS	København	ApS	67,00
FBSM A/S	København	ApS	75,00
FB Snedkerhaven ApS	København	ApS	75,00
FBSM Entreprise ApS	København	ApS	75,00
FBSM Teglrækkerne ApS	København	ApS	75,00
Baltorp Invest ApS	København	ApS	90,00
FB-B II A/S	København	A/S	60,30
FB Baltop ApS	København	ApS	60,30
BP 2 ApS	København	A/S	60,30
BP 3 ApS	København	ApS	60,30
BP 5 ApS	København	ApS	60,30
BP1 Entreprise ApS	København	ApS	60,30
BP2 Entreprise ApS	København	ApS	60,30
BP3 Entreprise ApS	København	ApS	60,30
BP4 Entreprise ApS	København	ApS	60,30
BP5 Entreprise ApS	København	ApS	60,30
FB Lindehuset ApS	København	ApS	60,30

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB-B A/S	København	A/S	67,00
FB Holbæk Have A/S	København	A/S	67,00
HH-B ApS	København	ApS	67,00
HH-C ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 1 ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 2 ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 345s ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 6 ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 7 ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 9 ApS	København	ApS	67,00
HH Entreprise 10 ApS	København	ApS	67,00
FB Nærheden Øst A/S	København	A/S	67,00
NH 4 ApS	København	ApS	67,00
NH-B ApS	København	ApS	67,00
NH-D ApS	København	ApS	67,00
NH-E ApS	København	ApS	67,00
NH-F ApS	København	ApS	67,00
NH-G ApS	København	ApS	67,00
NH-H ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 1 ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 2 ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 2a ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 3 ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 4D ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 5 ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 6 ApS	København	ApS	67,00
NH Entreprise 8 ApS	København	ApS	67,00
NH Kastanje Huset ApS	København	ApS	67,00
Tegholmen V A/S	København	A/S	67,00
TH V 2 ApS	København	ApS	67,00
TH V Entreprise ApS	København	ApS	67,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(501)	(368)
Bruttoresultat		(501)	(368)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		137.472	332.376
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(482)	(332)
Andre finansielle indtægter	1	58.148	68.773
Andre finansielle omkostninger	2	(22.587)	(9.440)
Resultat før skat		172.050	391.009
Skat af årets resultat	3	(7.707)	(12.972)
Årets resultat	4	164.343	378.037

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		976.706	992.920
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.261	19.743
Finansielle aktiver	5	995.967	1.012.663
Anlægsaktiver		995.967	1.012.663
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		252.668	188.662
Andre tilgodehavender		21.340	7.536
Tilgodehavende skat		15.671	0
Tilgodehavender		289.679	196.198
Likvide beholdninger		77.839	129.951
Omsætningsaktiver		367.518	326.149
Aktiver		1.363.485	1.338.812

Passiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital	6	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		923.737	940.665
Overført overskud eller underskud		315.799	187.546
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital		1.294.536	1.183.211
Udskudt skat	7	1.265	863
Hensatte forpligtelser		1.265	863
Anden gæld	8	61.250	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	61.250	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	6.221	92.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213	173
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	52.862
Skyldig skat		0	9.303
Kortfristede gældsforpligtelser		6.434	154.738
Gældsforpligtelser		67.684	154.738
Passiver		1.363.485	1.338.812
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	5.000	940.665	187.546	50.000	1.183.211
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	5.000	(5.000)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(45.000)	(45.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(8.018)	0	0	(8.018)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(145.900)	145.900	0	0
Årets resultat	0	136.990	(22.647)	50.000	164.343
Egenkapital ultimo	5.000	923.737	315.799	50.000	1.294.536

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.819	68.718
Renteindtægter i øvrigt	1.329	55
	58.148	68.773

2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.038	2.962
Renteomkostninger i øvrigt	21.531	6.461
Øvrige finansielle omkostninger	18	17
	22.587	9.440

3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	7.309	12.702
Ændring af udskudt skat	402	270
Regulering vedrørende tidligere år	(4)	0
	7.707	12.972

4 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	114.343	328.037
	164.343	378.037

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	51.924	20.025
Kostpris ultimo	51.924	20.025
Opskrivninger primo	940.996	0
Egenkapitalreguleringer	(8.018)	0
Andel af årets resultat	171.212	0
Regulering af interne avancer	(33.740)	0
Udbytte	(145.900)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	232	0
Opskrivninger ultimo	924.782	0
Nedskrivninger primo	0	(282)
Andel af årets resultat	0	(11)
Regulering af interne avancer	0	(471)
Nedskrivninger ultimo	0	(764)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	976.706	19.261

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	København	P/S	50,00
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	København	ApS	50,00

6 Egne kapitalandele

	Antal	Nominal værdi t.kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Atkiekapital	500.000	500	10,00
Beholdning af egne kapitalandele	500.000	500	10,00

7 Udskudt skat

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Varebeholdninger	1.265	863
Udskudt skat i alt	1.265	863

	2023	2022
Bevægelser i året	t.kr.	t.kr.
Primo	863	593
Indregnet i resultatopgørelsen	402	270
Ultimo	1.265	863

Selskabets udskudt skat, henføres til datterselskabsværdier, der behandles som skattetransparant enhed.

8 Anden gæld (langfristet)

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Anden gæld i øvrigt	61.250	0
	61.250	0

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.
Anden gæld	6.221	92.400	61.250
	6.221	92.400	61.250

Ingen gældsforpligtelser over 5 års forfald.

10 Personaleforhold

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

11 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har sammen med øvrige koncernselskaber afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernens engagement med pengeinstitut.

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

Selskabet har overfor 3. mand afgivet selvskyldnerkaution vedrørende arbejdsgarantier.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for ethvert regreskrav mod datterselskabers aktuelt tegnet

byggeskadeforsikring.

13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

HACC Holding ApS (moderselskab), København

ACC 2021 Holding ApS (ultimativ moderselskab), København

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

14 Transaktioner med nærtstående parter

	Moder- virksomhed t.kr.	Datter- virksomheder t.kr.	Andre nærtstående parter t.kr.
Finansielle indtægter	0	56.819	387
Finansielle omkostninger	1.038	0	0
Andre eksterne omkostninger	0	90	0
Tilgodehavender	407	251.583	21.178
Forpligtelser	0	23	0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Følgende regnskabsposter er baseret på væsentlige skøn ved indregning og måling:

Investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Igangværender arbejder for fremmed regning, som måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien opgøres på baggrund af færdiggørelsesgraden.

Andre hensatte forpligtelser, indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Afkastkrav, forventede pengestrømme for den enkelte ejendom, færdiggørelsesgraden og skøn over forventede omkostninger er baseret på skøn såvel som fremtidige begivenheder og er således behæftet med usikkerhed.

Usikkerhed ved måling af de i koncernregnskabet indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder og andre koncernforbundne danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	2-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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 års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealisationsværdi, 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.

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

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 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger

vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat. Gæld til kreditinstitutter og bankgæld, der er anvendt til finansiering af grundkøb og projektomkostninger anses for at være driftsaktivitet.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån (ekskl. gæld til kreditinstitutter og bankgæld, der er anvendt til finansiering af grundkøb og projektomkostninger), indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.