

HACC Holding ApS

Grønttorvet 6, 1. sal.

2500 Valby

CVR-nr. 36405732

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Hans-Bo Hyldeg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	14
Koncernens balance pr. 31.12.2018	15
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	17
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	18
Koncernens noter	19
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	26
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	29
Modervirksomhedens noter	30
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HACC Holding ApS
Grønttorvet 6, 1. sal.
2500 Valby

CVR-nr.: 36405732
Hjemsted: Valby
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for HACC Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10.05.2019

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HACC Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HACC Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Nettoomsætning	1.737.684	504.620	1.025.671	360.427
Bruttoresultat	335.349	112.841	191.154	66.540
Driftsresultat	320.537	104.177	182.394	62.321
Resultat af finansielle poster	1.404	2.456	(400)	2.432
Årets resultat	251.053	84.288	145.635	47.136
Samlede aktiver	1.720.077	1.591.185	1.001.985	557.716
Investeringer i materielle anlægsaktiver	196	921	16.331	0
Egenkapital inkl. minoriteter	479.774	251.460	222.715	119.375
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	19,3	22,4	18,6	18,5
Nettomargin (%)	14,4	16,7	14,2	13,1
Egenkapitalens forrentning (%)	68,7	35,6	85,1	39,5
Soliditetsgrad (%)	27,9	15,8	22,2	21,4

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

HACCC er via FB Gruppen (**F**okus på **B**oliger) er en developervirksomhed, der siden grundlæggelsen i 2003 har haft fokus på at udvikle, bygge og sælge boliger – boliger for mennesker og boliger, der er til at betale. Selskabets aktiviteter udføres primært i hovedstadsregionen og der fokuseres på grøn og social bæredygtig byudvikling.

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

- **Vi gør os umage**, så vi kan levere 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 boliger**, vi selv vil bo i.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Med en rekordomsætning på over 1,7 mia. DKK følger koncernen sin strategiske udviklingsplan. Ledelsen har fokus på at fastholde bruttoindtjeningen og en bruttomargin på 19,3 % og et resultat efter skat på 251 mio. DKK, betragtes af ledelsen som tilfredsstillende. Det er en vækst i omsætningen på 244% og en forbedring af årets resultat på 195%, helt i tråd med planen for igangsætning og aflevering af byggerier, hvor der for en række projekter først sker resultatførelse ved aflevering. Dette påvirkede især regnskabsåret 2017, hvor aktivitetsniveauet var enormt højt og hvor balancen, og ikke resultatet, blev påvirket betydeligt. Det omvendte ses i 2018, hvor projekterne afsluttes og afleveres, hvilket resulterer i betydelig vækst i såvel egenkapitalens forrentning (68,7% mod 35,6% i 2017) og soliditet (27,9% mod 15,8% i 2017).

HACC Holding ApS koncernbalance udgør pr. 31.12.2018 1.720.077 t.kr. Moderselskabets balance udgør 291.755 t.kr. og egenkapitalen udgør heraf 273.148 t.kr.

HACC Holding ApS er hovedaktionær i en række underkoncerner og projektselskaber, der udfører koncernens boligprojekter samt i selskabet FB Administration, der varetager projektudvikling og administration af samtlige afsluttede-, igangværende- og kommende projekter.

HACC Holding ApS har igen i 2018 haft et særdeles begivenhedsrigt år. Der er afleveret i alt 51.354 m² / 434 boligenheder og på koncernens store projekt på den tidligere Grønttorvsgrund i Valby, har man fortsat udviklingen af Valbys nye grønne bydel.

I 2018 er der indgået købsaftaler med en udenlandsk investor om salg af 3 projektselskaber i Valby og i Københavns Sydhavn med nyopførte ejendomme på i alt 34.635 m². Den samlede salgssum udgør ca. 1,2 mia. DKK og realiseres i 2019.

I 2019 forventes afleveret samlet 78.730 m² hvoraf mere end 99% er solgte. Koncernen har med udgangen af 2018 nær ved 200.000 m² projekter, hvoraf ca. 55% er solgt pr. marts 2019.

Ledelsesberetning

Ejendomsselskabet af 23. maj 2013-koncernen

På Pileengen i Boholte ved Køge, har man via et datterselskab i året afleveret de sidste 24 rækkehuse (i alt 2.800 m²), hvoraf projektet er fuldt afsluttet.

På Tegllholmen i Københavns Sydhavn er et datterselskab undervejs med at opføre 2 ejendomme på godt 13.000 m² indeholdende 82 ungdomsboliger og 105 lejligheder. Byggerierne har været forsinket grundet ændret lokalplan og ændret projektstruktur, men er igangsat i 2018 og forventes afleveret i slutningen af 2019. Begge projekter er solgt.

Koncernregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. maj ApS udviste pr. 31.12.2018 en balance på 320.261 t.kr. og en egenkapital på 74.941 t.kr. Koncernens resultat for 2018 udgjorde et overskud på 7.175 t.kr. efter skat og betegnes som tilfredsstillende. Med realisering af Koncernens igangværende projekter, forventes i 2019 et højere resultat.

Ny Valby Holding-koncernen

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 150.000 m² i Valby, hvor der frem mod udgangen af 2021 vil blive udviklet og opført samlet ca. 243.000 m² bolig og erhvervsenheder i en helt ny bydel centreret om den 23.000 m² store Grønttorvspark, der sammen med væksthuse, grønne bede og taghaver bidrager til, at det bliver en levende bydel med fokus på fællesskaber og grønne værdier.

Udviklingsprojekterne vil blive gennemført i en række til formålet oprettede datterselskaber under navnestrukturen NVU 1 ApS, NVU 2 ApS NVU X ApS.

Koncernen har i forbindelse med erhvervelsen indgået en langvarig finansieringsaftale med et større pensionselskab. Finansieringsaftalen indeholder udover delvis finansiering af selve grundkøbet også finansiering af flere af de fremtidige byggerier i projektet. Derudover omfatter rammeaftalen med pensionselskabet en aftale om, at koncernen opfører og sælger ca. 1/3 af det samlede projekt på Grønttorvsgrunden til samme pensionselskab.

I 2018 er færdiggjort og afleveret 378 boligenheder fordelt på 117 ejerboliger / 14.430 m², 247 andelsboliger / 24.324 m², 14 udlejningslejligheder / 1.209 m² samt et tomt grundstykke, hvorpå et almennyttigt boligselskab har påbegyndt opførelse af rækkehuse. Langt størstedelen af de afleverede boligenheder i 2018 er afleveret mangelfrie, helt i tråd med en af koncernens væsentligste værdier – **Vi gør os umage og leverer mangelfrie boliger til tiden.**

I 2018 er igangsat yderligere 7 projekter på samlet 61.148 m² / 756 enheder bestående af 189 ungdomsboliger, 565 familieboliger til udlejning, 1 detailhandelsbutik samt Grønttorvets første daginstitution, som opføres for Københavns Kommune.

I 2019 færdiggøres 65.762 m², hvoraf mere end 99% er solgt pr. marts 2019. I 2019 igangsættes endvidere nye byggerier på ca. 70.000 m². Af disse projekter er ca. 26% solgt og yderligere 25% er i salgsproces som forventes underskrevet medio april 2019. Salgsandelen er påvirket af, at mere end 40% af de igangsatte projekter i 2019 skal sælges som projektsalg, hvilket først påbegyndes i april. Hertil har koncernen etableret

Ledelsesberetning

en særlig finansiering da der forventes en længere salgsperiode. Ejerboligformen er dog fastholdt for fortsætte visionen om at skabe en blandet by.

Af områdets samlede 243.000 m² er der pr. marts 2019 solgt ca. 70%, som enten er afleveret, eller bliver det over de kommende 3 år.

Som en del af lokalplanen for området, har koncernen indgået aftale med Københavns Kommune om udvikling og opførelse af en ca. 23.000 m² stor park fuldt integreret i området. Parken skal opføres i takt med områdets øvrige udvikling og ibrugtagning. Under samme aftale med Københavns Kommune, er der etableret en gensidigt forpligtende aftale om bidrag til en forbindelse over jernbanen nord for Grønttorvet. Koncernen er forpligtet til at bidrage med 10 mio. kr. til etableringen, alternativt til etablering af et offentligt tilgængeligt infrastrukturanlæg med henblik på forbedring af forholdene for cyklister og trafikanter. Koncernen har stillet garanti for beløbet i begyndelsen af 2018.

Grønttorvsparken vil blive opført i selskabet Ny Valby Byggemodning P/S. Heri er også placeret de øvrige omfattende arbejder, der skal gennemføres i takt med områdets sanering, nedrivning og etablering af den fremtidige infrastruktur, med forsyningslinjer, veje, fortove, lys, anlæg og beplantning. Dette arbejde er fortsat i 2018 og det skønnes, at godt og vel 50% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2018.

Med Københavns Kommune er der ligeledes indgået optionsaftale om 2 grundstykker til Kommunens etablering af børnedaginstitutioner. Grundstykkerne vil blive handlet på markedsmæssige vilkår. Byggeriet af den første institution er igangsat i 2018.

Koncernens resultat for 2018 udgør 209.757 t.kr. efter skat, hvilket er helt i overensstemmelse med det forventede. Koncernens balance udgør 1.290.072 t.kr. og egenkapitalen 314.511 t.kr.

FB Administration -koncernen

Datterselskabet FB Byg Farum har i 2018 leveret en totalentreprise på 32 lejligheder / 3.214 m² til et søsterselskab, der efterfølgende er overdraget til en investor.

I datterselskabet FB Byg Hvidovre har man i 2018 erhvervet et grundstykke i Hvidovre, hvor man i 2019 har igangsat byggeri.

Resultatet i FB Administration A/S udgør i 2018 14.523 t.kr., balancesummen 66.196 t.kr. og egenkapitalen 21.415 t.kr.

For 2019 forventes et tilsvarende positivt resultat.

Forventet udvikling

Koncernen vil også i de kommende år have travlt med mange igangværende aktiviteter, blandt andet i takt med den videre udvikling af særligt Grønttorvet i Ny Valby. Indtjeningen kan blive påvirket af udefrakommende forhold såsom den generelle økonomiske udvikling i såvel Danmark som udlandet, hvor særligt renteudviklingen er svær at forudse. Koncernen arbejder dog meget aktivt med denne risiko og finder at de nuværende salgs- og samarbejdsaftaler er med til at begrænse risikoen betydeligt, hvorfor koncernen

Ledelsesberetning

også i de kommende år forventer positiv indtjening, om end det vil være marginalt lavere end i 2018 grundet en forventet nedgang i omsætningen som følge af planen for igangsætning og aflevering af projekter henover planperioden, hvor afleveringstidspunkterne fastlægger omsætning og indtjening. Status på koncernens projekter herunder den høje salgsandel gør, at Koncernen fortsat ser positivt og med forventning på de kommende år.

Koncernen har via sin finansieringsaftale med et større pensionsselskab sikret et finansielt og likviditetsmæssigt grundlag for gennemførelse af den fastlagte udviklingsplan for området i Ny Valby, ligesom der er opnået finansieringstilsagn for størstedelen af koncernens øvrige projekter.

Særlige risici

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

Salgs- og udlejningsrisici:

Koncernen udvikler i såvel egen- som fremmed regning og alle projekttyper er afhængige af udviklingen på boligmarkedet, herunder salgs- og udlejningspriser. Boligmarkedet i København har efter krisen i slutningen af 00'erne igen, gennem de senere år, leveret betydelige prisstigninger; stigninger der nu stagnerer og falder, hvilket naturligt har påvirket efterspørgslen efter især højprisejendomme i København. Koncernens produkter er imidlertid ikke placeret i denne segmentgruppe, hvorfor det er ledelsens opfattelse, at der er en sædvanlig men ikke en kritisk markedsrisiko.

Koncernen har en politik om, at en vis andel af koncernens boligprojekter skal være solgt inden igangsætning af et byggeri, eller at der i øvrigt findes en betryggende exit strategi for projektet. Politikken kan vurderes ud fra det enkelte projekt eller på tværs af flere projekter.

Indkøbsrisici:

Det er afgørende for koncernens indtjening, at materialer og fagleverancer kan indkøbes til priser, der følger den generelle prisudvikling. I takt med det høje aktivitetsniveau i branchen og specielt i Københavnsområdet, ses dog et asymmetrisk forhold i prisforlangende og prisudvikling, hvorfor koncernen arbejder målrettet på at indgå langvarige leveranceaftaler, herunder forsøger at benytte samme underentreprenører på flere byggerier gennem de kommende år, således at indkøbspriser kan optimeres og sikres. Disse risici betragtes derfor ikke som kritiske.

Renterisici:

Den rentebærende nettogæld udgør et betydeligt beløb, hvorfor væsentlige ændringer i renteniveau vil have en direkte effekt på indtjeningen.

Derudover forventes prisudviklingen på ejerboliger og investorsalg at følge de lange renter, hvorfor en stigende lang rente også kan have en indflydelse på markedsprisen på ejendommene.

Det er koncernens opfattelse, at renteutviklingen udgør et væsentligt element for de usolgte projekters indtjeningspotentiale, og at et stigende renteniveau i særdeleshed kan have stor negativ effekt på den fremtidige indtjening, men den vurderes ikke i det nuværende marked, at være kritisk.

Ledelsesberetning

Miljømæssige forhold

Koncernen arbejder med miljøforhold fra flere forskellige vinkler.

Største risici vedrørende miljøforhold vurderes at bestå såfremt der konstateres forurening på en af koncernens ejendomme, som ved oprensning medfører omkostninger og ulemper for koncernen.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme gennemfører koncernen forudgående grundige miljømæssige undersøgelser, for således at være på forkant med eventuelle risici og indregne disse i den samlede vurdering af et potentielt køb. Største risiko for koncernen vil derfor opstå, hvis der efterfølgende konstateres forurening, som trods et omfattende undersøgelsesarbejde, ikke kunne konstateres forud for et køb.

I forbindelse med erhvervelsen af Grønttorvsgrunden er der konstateret forurenede jord på et mindre areal. Ligeledes er der anvendt materialer ved oprindelig opførelse af ejendomme samt ved den løbende vedligeholdelse, som kræver særlig behandling i forbindelse med koncernens sanering og nedrivning af ejendommene. Omkostningerne til disse arbejder samt oprensningen af den forurenede grund er indregnet i den samlede kalkulation for projektet.

Koncernen erhverver jævnligt grundstykker, hvorpå der er ejendomme, som skal nedrives i forbindelse med udvikling af grundstykket. Nedrivningsprocessen omfatter såvel sanering med sortering efter gældende lovgivning, samt den egentlige nedrivning, hvor koncernen forsøger at genanvende den knuste beton m.v. som opfyld i vejanlæg o.l.

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

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen skaber ejendomsprojekter ved at erhverve grundarealer, og i tæt samarbejde med et betydeligt antal rådgivere og entreprenører, sikrer nødvendige planmæssige forhold, projekterer og bygger ejendomme, samt sælger det endelige projekt. Denne forretningsmodel gennemføres med relativt få egne ansatte men mange eksterne. For uddybning af virksomhedens forretningsmodel henvises til beskrivelse af væsentligste aktiviteter i begyndelsen af nærværende beretning. I det følgende vil vi uddybe vores vurdering af CSR risici vedrørende miljø og klima, medarbejderforhold, menneskerettigheder samt anti-korruption og bestikkelse.

Miljø og klima: Som nævnt under afsnittet vedrørende miljømæssige forhold vurderer koncernen, at forurening i forbindelse med koncernens ejendomme kan udgøre en risiko ift. miljø og klima. Der kan f.eks. være tale om en forurenede grund eller at der ikke genanvendes materiale og sorteres affald efter gældende forskrifter. Såfremt risikoen indtræffer kan det få konsekvenser for miljøet, påvirke medarbejderes helbred samt koncernens omdømme.

Medarbejderforhold: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko er, at der opstår arbejdsulykker på arbejdspladsen, som kan resultere i sygdom.

Ledelsesberetning

Menneskerettigheder: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko kan være, at vores medarbejdere eller vores underleverandører bliver diskrimineret, og at dette vil påvirke den enkelte medarbejders trivsel og motivation.

Korruption og bestikkelse: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko er, at medarbejdere anvender penge, gaver eller andre midler til uberettiget at påvirke en kunde eller anden interessent eller vice versa. Dette kan have konsekvenser for FB Gruppens omdømme.

Koncernen har endnu ingen formaliserede politikker for samfundsansvar, herunder miljø, klimapåvirkning, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorruption og bestikkelse. Koncernen har valgt ikke at have særskilte politikker for de nævnte områder, idet man ønsker, at følge de gældende love og regler i Danmark vedrørende CSR områderne. Koncernen er endvidere ikke bekendt med overtrædelser af de nævnte områder i 2018. Koncernen vurderer løbende behovet for særskilte politikker for de enkelte områder. Koncernen stiller i samarbejdet med de mange underleverandører krav om, at de og deres beskæftigede, har løn- og ansættelsesvilkår, der ikke er mindre gunstige end de løn- og ansættelsesvilkår, som i henhold til kollektivt overenskomst, lovgivning eller administrative forskrifter gælder for arbejde af samme art inden for vedkommende fag eller industri, ligesom de opfordres til i videst mulige omfang, at anvende lærlinge på pladsen. Underleverandørerne skal endvidere sikre overholdelse af gældende regler om miljø- og arbejdsmiljøforhold.

Indkøb af materialer til byggerierne forsøges altid gennemført med krav om leverancer fra anerkendte producenter, der har fokus på kvalitet, bæredygtighed og generelt sætter miljø- og arbejdsmiljøforhold højt.

Med henblik på at være forberedt på den fremtidige efterspørgsel efter biler med alternative drivformer, har koncernen i projektet i Valby fokus på etablering af el ladestander til elbiler. Derudover arbejder man i projekteringen af området med etablering af et vist minimum af parkeringsarealer til delebilsordninger ligesom cykelparkering er i højsædet.

I alle byggerier i Ny Valby, store som små, integreres væksthuse på såvel tage som gårdrum, for at give Grønttorvet en stærk grøn identitet, som bygger på stedets historie som tidligere Grønttorv samt for at underbygge muligheden for et stærkt fællesskab i Ny Valby. Væksthusene vil blive placeret i sammenhæng med friarealer og nyttehaver og vil blive produceret som lette glashuse.

I forbindelse med afslutning af anlæggelsen af Grønttorvsparken vil der blive opført et 700 m² fælleshus, hvor en lang række byggematerialer vil blive genanvendt fra de gamle ejendomme på Grønttorvet. Til dette formål har Koncernen entreret med en rådgiver, der har specialiseret sig i bæredygtige byggerier.

Koncernen har fokus på FN's 17 verdensmål, som vurderes i forbindelse med udviklingen af alle nye projekter.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen ønsker at opnå og fastholde en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan, men det skal ske ved naturlig og relevant udvikling. Det har ikke været relevant at foretage udskiftninger i bestyrelsen i

Ledelsesberetning

2018, og den i regnskabsåret gennemførte udvidelse fra 4 til 5 medlemmer af bestyrelsen, har ikke afstedkommet en ændret kønsfordelingen. I det omfang der ikke er opnået en ligelig kønsfordeling i FB Gruppens bestyrelse inden udgangen af 2020, vil det blive revurderet om bestyrelsen i selskabet skal udvides eller sammensættes ud fra andre kriterier, end der gælder i dag.

I Koncernens øvrige ledelseslag er der på nuværende tidspunkt ingen kvinder ansat. Koncernen har i 2018 udvidet den øverste ledelse med to nyoprettede stillinger, og har i ansættelsesforløbet med eksternt rekrutteringsfirma, opfordret alle køn til at ansøge stillingen. De nyoprettede stillinger har begge været inden for funktionsområder, der typisk er mandsdominerede, og man har i ansættelsesforløbet ikke modtaget ansøgninger fra kvinder. En stor del af koncernens stillinger er specialistfunktioner, og koncernen vil altid stræbe efter, at ansætte de mest kompetente kandidater. Såfremt disse kandidater er kvinder, vil kønsfordelingen i det øverste ledelseslag blive ændret i de kommende år når og hvis der sker udskiftning.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	1.737.684	504.620
Vareforbrug		(1.386.011)	(384.212)
Andre eksterne omkostninger	2	(16.324)	(7.567)
Bruttoresultat		335.349	112.841
Personaleomkostninger	3	(14.151)	(6.544)
Af- og nedskrivninger		(661)	(1.635)
Andre driftsomkostninger		0	(485)
Driftsresultat		320.537	104.177
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		212	(142)
Andre finansielle indtægter	4	5.312	4.193
Nedskrivning af finansielle aktiver		(1.750)	0
Andre finansielle omkostninger	5	(2.370)	(1.595)
Resultat før skat		321.941	106.633
Skat af årets resultat	6	(70.888)	(22.345)
Årets resultat	7	251.053	84.288

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.684	3.367
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.492	7.943
Materielle anlægsaktiver	8	8.176	11.310
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.738	2.526
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	0
Andre tilgodehavender		18.710	11.340
Finansielle anlægsaktiver	9	31.448	13.866
Anlægsaktiver		39.624	25.176
Varer under fremstilling		838.077	1.082.511
Fremstillede varer og handelsvarer		49.655	1.356
Varebeholdninger		887.732	1.083.867
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.055	21.406
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	172.704	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.000
Andre tilgodehavender		16.551	37.618
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	12	0	1.190
Periodeafgrænsningsposter	13	409	261
Tilgodehavender		214.719	61.475
Likvide beholdninger		578.002	420.667
Omsætningsaktiver		1.680.453	1.566.009
Aktiver		1.720.077	1.591.185

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		272.683	132.055
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		272.733	132.105
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		207.041	119.355
Egenkapital		479.774	251.460
Udskudt skat	14	35.158	14.561
Andre hensatte forpligtelser	15	61.887	47.120
Hensatte forpligtelser		97.045	61.681
Gæld til realkreditinstitutter		0	242.242
Finansielle leasingforpligtelser		2.965	5.158
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		43.740	224.326
Langfristede gældsforpligtelser	16	46.705	471.726
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	282.887	295.541
Bankgæld		12	5.702
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		385.262	253.734
Deposita		1.475	5.704
Modtagne forudbetalinger fra kunder		237.070	38.367
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	0	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.459	125.603
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		843	0
Skyldig selskabsskat		117	17.674
Anden gæld		63.428	63.967
Kortfristede gældsforpligtelser		1.096.553	806.318
Gældsforpligtelser		1.143.258	1.278.044
Passiver		1.720.077	1.591.185
Associerede virksomheder	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	132.055	119.355	251.460
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.505)	(20.505)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(2.234)	0	(2.234)
Årets resultat	0	142.862	108.191	251.053
Egenkapital ultimo	50	272.683	207.041	479.774

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Driftsresultat		320.537	104.179
Af- og nedskrivninger		3.287	4.493
Ændringer i arbejdskapital	17	245.097	(305.951)
Pengestrømme vedrørende primær drift		568.921	(197.279)
Modtagne finansielle indtægter		5.312	4.194
Betalte finansielle omkostninger		(2.370)	(1.597)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(65.335)	(20.365)
Pengestrømme vedrørende drift		506.528	(215.047)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(196)	(920)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	485
Køb af finansielle anlægsaktiver		(10.000)	(21.223)
Nedskrivning af tilgodehavende		(1.750)	0
Salgsværdi udskudt skat		(2.672)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(14.618)	(21.658)
Optagelse af lån		(306.146)	485.595
Udbetalt udbytte		(22.739)	(36.400)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(328.885)	449.195
Ændring i likvider		163.025	212.490
Likvider primo		414.965	202.475
Likvider ultimo		577.990	414.965
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		578.002	420.667
Kortfristet gæld til banker		(12)	(5.702)
Likvider ultimo		577.990	414.965

Koncernens noter

1. Nettoomsætning

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

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	731	461
Skatterådgivning	287	232
Andre ydelser	267	90
	1.285	783

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	13.025	10.170
Pensioner	654	444
Andre omkostninger til social sikring	90	79
Andre personaleomkostninger	382	280
Personaleomkostninger overført til aktiver	0	(4.429)
	14.151	6.544
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	15	14

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.781	1.636
	1.781	1.636

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.917
Renteindtægter i øvrigt	2.444	1.811
Øvrige finansielle indtægter	2.868	465
	5.312	4.193

Koncernens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	109
Renteomkostninger i øvrigt	2.313	1.486
Øvrige finansielle omkostninger	57	0
	2.370	1.595
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	47.793	17.674
Ændring af udskudt skat	23.271	18.510
Regulering vedrørende tidligere år	(176)	(13.839)
	70.888	22.345
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	142.862	48.794
Minoritetsinteressers andel af resultatet	108.191	35.494
	251.053	84.288
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	5.628	9.997
Tilgange	0	196
Afgange	0	(99)
Kostpris ultimo	5.628	10.094
Af- og nedskrivninger primo	(2.261)	(2.054)
Årets afskrivninger	(1.683)	(1.604)
Tilbageførsel ved afgange	0	56
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.944)	(3.602)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.684	6.492

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	2.690	0	11.340
Tilgange	0	10.000	21.455
Afgange	0	0	(12.335)
Kostpris ultimo	2.690	10.000	20.460
Nedskrivninger primo	(164)	0	0
Andel af årets resultat	212	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	(1.750)
Nedskrivninger ultimo	48	0	(1.750)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.738	10.000	18.710

	Hjemsted	Ejer- andel %
10. Associerede virksomheder		
Artillerivej 96-100 ApS	Valby	50,0
Ejendomsselskabet Boholte, Køge A/S	Vejle	20,0

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
11. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	409.519	1.862
Foretagne acontofaktureringer	(236.815)	(1.888)
Overført til gældsforpligtelser	0	26
	172.704	0

	Direktion	I alt t.kr.
12. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer		
Rentefod	10,05	
Tilbagebetalt i året	1.217	1.217

Tilgodehavendet pr. 31.12.2017 består af tilgodehavende hos datterselskabs direktion på 1.217 t.kr. Lånet er berigtiget i løbet af 2018, hvorfor der pr. 31.12.2018 ikke længere er tilgodehavende.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

Koncernens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
14. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.916	(431)
Varebeholdninger	33.242	14.997
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(5)
	35.158	14.561

Bevægelser i året

Primo	14.561
Indregnet i resultatopgørelsen	23.271
Indregnet direkte på egenkapitalen	(2.674)
Ultimo	35.158

15. Andre hensatte forpligtelser

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	0	2.057	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0
Finansielle leasingforpligtelser	1.103	0	2.965
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	281.784	293.484	43.740
	282.887	295.541	46.705

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
17. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	196.135	(384.575)
Ændring i tilgodehavender	(160.415)	(5.777)
Ændring i leverandørgæld mv.	209.377	84.401
	245.097	(305.951)

Koncernens noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens bankforbindelse har afgivet garanti over for realkreditinstitut for 122.805 t.kr.

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 0 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 260.237 t.kr. på deponeringskonti.

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

19. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Der er ikke indgået sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
20. Dattervirk- somheder			
FB Gruppen A/S	Valby	ApS	77,0
FB Administration ApS	Valby	ApS	100,0
FB Byg Farum ApS	Valby	ApS	100,0
FB Byg Hvidovre ApS	Valby	ApS	100,0
HN Projekt ApS	Valby	ApS	100,0
Jernaldermarken ApS	Valby	ApS	100,0
FB Syrengården ApS	Valby	ApS	100,0
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	Valby	ApS	67,0
Tegholmen III ApS	Valby	ApS	100,0
Tegholmen II ApS	Valby	ApS	40,2
Tegholmen ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	Valby	ApS	67,0
Himmelev Have	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Thurøvej 13 ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	Valby	ApS	67,0
Ny Valby Holding A/S	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Udvikling A/S	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	Valby	ApS	70,0
Ny Valby Byggemodning P/S	Valby	P/S	70,0
NVU 1 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 2 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 3 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 4 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 5 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 6 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 7 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 8 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 9 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 10 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 11 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 12 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 12E ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13A ApS	Valby	ApS	70,0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
20. Dattervirk- somheder (fortsat)			
NVU 13B ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 13C ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 14 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 14D ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 15 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 16 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 17 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 18 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 19 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 20 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 21 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 22 ApS	Valby	ApS	70,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(40)	(23)
Driftsresultat		(40)	(23)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		143.265	47.457
Andre finansielle omkostninger	1	(1.008)	(1.191)
Resultat før skat		142.217	46.243
Skat af årets resultat	2	230	276
Årets resultat	3	142.447	46.519

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		290.638	163.543
Finansielle anlægsaktiver	4	290.638	163.543
Anlægsaktiver		290.638	163.543
Andre tilgodehavender	5	199	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		571	17.761
Tilgodehavender		770	17.761
Likvide beholdninger		347	309
Omsætningsaktiver		1.117	18.070
Aktiver		291.755	181.613

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		271.665	128.400
Overført overskud eller underskud		1.433	4.485
Egenkapital		<u>273.148</u>	<u>132.935</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.000	9.316
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		843	28
Skyldig selskabsskat		344	17.494
Anden gæld		8.404	21.824
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.607</u>	<u>48.678</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.607</u>	<u>48.678</u>
Passiver		<u>291.755</u>	<u>181.613</u>
Eventualforpligtelser	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	128.400	4.485	132.935
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.234)	(2.234)
Årets resultat	0	143.265	(818)	142.447
Egenkapital ultimo	50	271.665	1.433	273.148

Modervirksomhedens noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	141	252
Renteomkostninger i øvrigt	867	939
	1.008	1.191
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(230)	(267)
Ændring af udskudt skat	0	304
Regulering vedrørende tidligere år	0	(313)
	(230)	(276)
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	143.265	47.457
Overført resultat	(818)	(938)
	142.447	46.519
Udbytte udloddet efter balancedagen		
Ekstraordinært udbytte	0	2.234
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		35.143
Kostpris ultimo		35.143
Opskrivninger primo		128.400
Afskrivninger på goodwill		(415)
Udbytte		(16.170)
Årets opskrivninger		143.680
Opskrivninger ultimo		255.495
Regnskabsmæssig værdi ultimo		290.638

Goodwill udgør 415 t.kr. af den regnskabsmæssige værdi for kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Modervirksomhedens noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
5. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	199	0
	199	0

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

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

Bygninger	2-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens 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 nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede 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 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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, hvor 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, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

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

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

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden senest på overtagelsestidspunktet.

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

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.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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 selskabsskat.

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 anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.