



## Hacc Holding ApS

Torveporten 41  
2500 Valby  
CVR-nr. 36405732

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.05.2021

---

**Hans-Bo Hyldig**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	17
Koncernens balance pr. 31.12.2020	18
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	20
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	21
Koncernens noter	23
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	31
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	32
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	34
Modervirksomhedens noter	35
Anvendt regnskabspraksis	37

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hacc Holding ApS

Torveporten 41

2500 Valby

CVR-nr.: 36405732

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Hans-Bo Hyldig

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 03.05.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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 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 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 03.05.2021

**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

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	1.473.808	2.069.669	1.737.684	504.620	1.025.671
Bruttoresultat	389.073	447.184	335.349	112.841	191.154
Driftsresultat	372.605	429.665	320.537	104.177	182.394
Resultat af finansielle poster	(3.090)	(1.171)	1.192	2.598	(378)
Årets resultat	289.918	398.040	251.053	84.288	145.635
Årets resultat ekskl. minoriteter	183.703	218.440	142.862	48.794	52.300
Balancesum	1.402.082	1.592.449	1.720.077	1.591.185	1.001.985
Investeringer i materielle aktiver	128.121	234	196	921	16.331
Egenkapital	822.094	782.064	479.774	251.460	222.715
Egenkapital ekskl. minoriteter	525.575	491.173	272.733	132.105	88.097
<b>Nøgletal</b>					
Bruttoavance (%)	26,40	21,61	19,30	22,36	18,64
Nettomargin (%)	19,67	19,23	14,45	16,70	14,20
Egenkapitalforrentning (%)	36,14	57,19	70,58	44,32	85,10
Soliditetsgrad (%)	37,49	30,84	15,86	8,30	8,79

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

### **Bruttoavance (%):**

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

Nettoomsætning

### **Nettomargin (%):**

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

Nettoomsætning

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

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

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter



**Soliditetsgrad (%):**

Egenkapital ekskl. minoriteter \* 100

Balancesum

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

HACCC er via FB Gruppen (**Fokus på Boliger**) er en developervirksomhed, der siden grundlæggelsen i 2003 har haft fokus på at udvikle, bygge og sælge boliger – boliger for mennesker, boliger til alle og boliger, der er til at betale. Selskabets aktiviteter udføres primært i hovedstadsregionen, med enkelte afstikkere, og der fokuseres på grøn og social 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 boliger**, vi selv vil bo i.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ved indgangen af 2020 blev verdenssamfundet ramt af en pludselig pandemi i form af virussygdommen COVID-19. Da Danmark lukkede ned den 11. marts 2020, gik boligmarkedet derfor totalt i stå. Stilstanden varede dog kun ca. 6 uger, hvorefter Koncernen igen oplevede en god søgning efter boliger, og samlet set er boligmarkedet steget i 2020. Da de fleste af Koncernens projekter var solgt inden årets start, har Covid-19 ikke påvirket Koncernens omsætning eller indtjening.

FB Gruppen har derfor gennem 2020 fortsat udviklingen af en række ejendomsprojekter, hvor det største er beliggende på det tidlige Grønttorv i Valby, som koncernen erhvervede i 2016.

Koncernens projekter sælges typisk som ejerboliger eller større etageboligbyggerier til institutionelle investorer eller ejendomsselskaber, hvorved den igangværende portefølje kan påvirke regnskabsaflæggelsen forskelligt fra år til år, alt afhængigt af stade på igangværende byggerier, samt om der er en overvægt af byggerier i egen regning eller i fremmed regning.

I 2020 er omsat for kr. 1.474 mio., hvilket er et fald i forhold til året før og fuldstændig som forventet. Aktivitetsniveauet har været stort set uændret, men netop grundet sammensætningen af projekttyperne, påvirker det omsætningen som beskrevet. Koncernen har i 2020 afleveret 731 boliger og resultatet udgør 291 mio. kr. med en nettomargin, som er øget fra 19,3% i 2019 til 19,8% i 2020. Samlet set et resultat, der betragtes som tilfredsstillende.

FB Gruppens koncernbalance udgør kr. 1.393 mio. og koncernegenkapitalen er kr. 882 mio. Moderselskabets balance udgør kr. 803 mio. og egenkapitalen kr. 651 mio. Der er i året udloddet udbytte på kr. 210 mio.

Koncernens balance består primært af igangværende projekter som er solgt samt likvid kapital. Koncernen har i 2020 indfriet størstedelen af den eksterne gæld, har selvfinansieret en række projekter og har foretaget en større investering i et joint venture med en ekstern partner. Det likvide beredskab er dog fortsat betydeligt og vurderes tilstrækkeligt for den nuværende koncernbalance og projektportefølje.

HACC Holding ApS primære aktivitet er ejerskab af FB Gruppen, der består af i en række underkoncerner

og projektselskaber, der udfører koncernens boligprojekter samt selskabet FB Administration, der varetager projektudvikling og administration af samtlige projekter.

I 2020 vandt FB Gruppen kategorien "årets developerpris" i Building Awards 2020, uddelt af Licitationen, byggeriets dagblad. Prisen blev vundet for transformationen af det gamle Grønttorv i Valby fra et kedeligt industriområde til et grønt og nærværende område for alle.

I 2020 er der gennemført closing med en udenlandsk investor af et projektselskab i Valby, samt med et dansk ejendomsselskab af et projektselskab i Hvidovre, med nyopførte ejendomme på i alt 11.220 m<sup>2</sup>. Købsaftalerne blev indgået i 2019, men aflevering er sket i 2020 og resultatet er således påvirket væsentligt heraf. Herudover er der indgået salgsaftale med en dansk investor om salg af et projektselskab i Stenløse med 29 nyopførte rækkehuse til levering i efteråret 2021.

I 2021 forventes afleveret samlet ca. 60.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 70% er solgte. De resterende ca. 30% har koncernen besluttet selv at beholde som investeringsejendomme.

Gennem 2020 har koncernen forhandlet og nået til enighed med grundsælgere om betinget erhvervelse af en række større projekter på samlet ca. 225.000 m<sup>2</sup>, som med den eksisterende portefølje giver en pipeline på ca. 320.000 m<sup>2</sup> med udgangen af 2020. Herudover er der på et af projekterne tillige indgået en option på at tilkøbe yderligere op til ca. 75.000 m<sup>2</sup> over en årrække, ligesom der er positive forhandlinger med grundsælgere om yderligere projektmuligheder. Af pipeline ultimo 2020 er lige godt 40% solgt og ca. 7% tiltænkt egne investeringsejendomme.

Betinget er der indgået aftale med grundsælger om erhvervelse af et grundstykke i Ørestad Syd, hvor man i samarbejde med en partner, er i udvikling af et DGNB Guld certificeret bofællesskab med en lang række lokaler til fællesskab og -aktiviteter.

FB Gruppen har i 2020 indgået en forkøbsret til et areal med mulighed for at opføre ca. 400 boliger i et attraktivt område på Københavns Vestegn.

Koncernen forventer aktivitetsniveauet i 2021 øget i forhold 2020 især ved opstart af byggerier i Nærheden Øst og Holbæk Have. Samtidig påbegyndes opførelsen af den sidste ejendom på Grønttorvet; et ca. 20.000 m<sup>2</sup> stort hus med kontor og studieboliger. Omsætnings- og resultatmæssigt vil forventningerne til 2021 afhænge af om de kommende projekter opføres i egen eller fremmed regning. Der forventes også for 2021 et betydeligt positivt resultat.

### **Ejendomsselskabet af 23. maj 2013-koncernen**

Regnskabet for Ejendomsselskabet af 23. maj ApS udviste pr. 31.12.2020 en balance på 82.730 t.kr. og en egenkapital på 32.795 t.kr. efter udbetaling af 50.000 t.kr. i udbytte. Selskabets resultat for 2020 udgjorde et underskud på 2.474 t.kr. efter skat og betegnes som utilfredsstillende.

Selskabet har ikke flere igangværende projekter, men i 2 datterselskaber på Tegllholmen er man fortsat forpligtet til at deltage i udgravning og etablering af et større kanalprojekt samt opgradering af en vej. Igangsættelse afventer eksterne projekters færdiggørelse samt kommunens tilladelse til igangsætning. Kanalprojekt samt opgradering af vej forventes ikke at have resultatmæssig betydning, hvorfor resultatet for 2021 forventes at være tæt på 0.

### Ny Valby Holding-koncernen

Koncernen erhvervede i foråret 2016 den gamle Grønttorvsgrund på ca. 150.000 m<sup>2</sup> i Valby, hvor der frem mod udgangen af 2021 vil blive udviklet og opført samlet ca. 244.000 m<sup>2</sup> bolig og erhvervsenheder i en helt ny bydel centreret om den 23.000 m<sup>2</sup> 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 har herudover i 2020 med en ekstern part etableret et fælles Joint Venture, der som bygherre skal opføre ca. 29.000 m<sup>2</sup> udlejningsboliger på en nabogrund til Grønttorvet. Projektet, der bliver koncernens første DGNB Guld certificerede, forventes afsluttet i begyndelsen af 2022.

Udviklingsprojekterne på Grønttorvet bliver gennemført i en række til formålet oprettede datterselskaber under navnestrukturen NVU 1 ApS, NVU 2 ApS ..... NVU X ApS.

Koncernen havde i forbindelse med erhvervelsen indgået en langvarig finansieringsaftale med et større pensionselskab. Finansieringsaftalen er indfriet i 2020.

I 2020 er færdiggjort og afleveret 649 enheder, fordelt på 124 ejerboliger / 12.208 m<sup>2</sup> og 525 udlejningslejligheder / 44.758 m<sup>2</sup>. Langt størstedelen af de afleverede boligenheder i 2020 er, som i tidligere år, afleveret mangelfrie, helt i tråd med en af koncernens væsentligste værdier – **Vi gør os umage**.

I 2020 er igangsat yderligere 2 projekter på samlet 568 enheder / 43.154 m<sup>2</sup> bestående af ungdoms- og familieboliger til udlejning. De igangsatte byggerier er enten solgt eller tiltænkt egen beholdning.

I 2021 færdiggøres 677 enheder / 57.052 m<sup>2</sup>, som pr. april 2021 enten er solgt (72%) eller tiltænkt egen beholdning (28%). I 2021 igangsættes endvidere nye byggerier på ca. 20.000 m<sup>2</sup> inklusive et fælleshus til områdets beboere.

Af områdets samlede ca. 273.000 m<sup>2</sup> er der pr. april 2021 solgt ca. 88%, som enten er afleveret, eller bliver det over det kommende år. Herudover er ca. 10% tiltænkt som egen beholdning. Grønttorvsprojektet forventes færdigudviklet i 2. halvår af 2022.

Som en del af lokalplanen for området, har koncernen indgået aftale med Københavns Kommune om udvikling og opførelse af en ca. 23.000 m<sup>2</sup> 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 forskønnelse af den nærliggende Retortvej. Koncernen er forpligtet til at bidrage med 10 mio. kr. til forskønnelsen, og 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 2020 og det skønnes, at godt og vel 75% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2020.

Koncernens resultat for 2020 udgør 237.977 t.kr. efter skat, hvilket betragtes som tilfredsstillende og som forventet. Koncernens balance udgør 1.023.676 t.kr. og egenkapitalen 639.495 t.kr. Der er i 2020 udloddet udbytte på kr. 250 mio. til selskabets aktionærer.

I 2021 påbegyndes opførelsen af den sidste ejendom på Grønttorvet; et ca. 20.000 m<sup>2</sup> stort hus med kontor og

studieboliger. Omsætnings- og resultatmæssigt vil forventningerne til 2021 afhænge af om projekterne opføres i egen eller fremmed regning. Der forventes også for 2021 et betydeligt positivt resultat.

### **FB Administration-koncernen**

I datterselskabet FB Projekt I har man i 2020 afleveret 21 rækkehuse til køberne, samt i et datterselskab (nominel ejerandel 50%) indgået aftale med et dansk ejendomsselskab om salg af et projektselskab i Stenløse med 29 nyopførte rækkehuse til levering i efteråret 2021.

Resultatet i FB Administration A/S udgør i 2020 17.319 t.kr., balancesummen 70.354 t.kr. og egenkapitalen 21.235 t.kr.

For 2021 forventes en lavere omsætning men et nogenlunde tilsvarende positivt resultat.

### **FBSM-koncernen (ejerandel 75%)**

I selskabets projekt i Hvidovre, har man i 2020 afleveret det sidste rækkehus af 14 rækkehuse til den endelige køber. Herudover har man frasolgt datterselskabet FB Byg Hvidovre indeholdende en udlejningsejendom med 60 lejemål til et dansk ejendomsfirma.

I Nærheden, Hedehusene, har man indgået betinget aftale med grundsælger, om erhvervelse af 2 byggegrunde

til udvikling af ca. 16.500 m<sup>2</sup> rækkehuse og lejligheder. Grundende erhverves i 2021, hvor også byggeriet påbegyndes i 2. kvartal. Aktiviteterne placeres i 3 nystiftede selskaber.

Resultatet i FBSM A/S udgør 19.825 t.kr. i 2020, balancesummen 31.122 t.kr. og egenkapitalen 31.119 t.kr.

For 2021 forventes et lavere positivt resultat.

### **Øvrige aktiviteter**

FB Gruppen A/S har i 2020 arbejdet videre på at udvikle en ejendom i Gentofte, som man ejer ligeligt med en ekstern investor. Der forventes godkendt lokalplan i 2021 og efterfølgende byggestart.

### **Forventet udvikling**

Koncernen vil i de kommende år fortsat have et højt aktivitetsniveau med igangværende projekter, hvoraf Grønttorvet er det største, men som i løbet af 2021 vil blive afløst af nye store projekter i Hedehusene og i Holbæk.

COVID-19 og følger af denne ses fortsat som en risiko for aktiviteterne fremover. Direkte påvirkning kan især ramme produktionen som følge af leveranceproblemer, men også efterspørgslen efter boliger og investeringsejendomme kan blive påvirket, hvis usikkerheden om verdenssamfundets genåbning fortsætter, eller udsættes grundet manglende resultater med vaccinationer og smittereduktion. Pr. april 2021 har COVID-19 dog ikke påvirket efterspørgslen efter boliger negativt – tværtimod. Boligmarkedet betragtes fortsat som sikker havn for investorer, og der ses især stor efterspørgsel efter investeringsejendomme.

Et kraftigt økonomisk tilbageslag i økonomien vil naturligvis også kunne påvirke FB Gruppens muligheder for afsætning af færdige byggerier og vil derved påvirke aktiviteten fremover, men koncernen har et solidt fundament til at stå igennem en eventuel økonomisk krise.

Koncernen har de senere år haft fokus på udvikling og byggeriet af Grønttorvet. Den herfra konsoliderede

indtjening vil blive anvendt til nye opkøb og udvikling af virksomheden. Koncernen forventer som følge heraf, samt som følge af den konkrete igangværende projektsammensætning, at såvel omsætning som indtjening i 2021 reduceres i forhold til 2020, men dog stadig resulterer i et betydeligt og positivt resultat.

### Særlige risici

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

### COVID-19

Den fortsatte pandemi har stadig en enorm påvirkning af det danske samfund og hele verdensøkonomien. Det seneste år har givet en god erfaring med håndtering af smitte på arbejds- og byggepladsen, og det høje fokus på rengøring, hygiejne og information, for at beskytte Selskabets samarbejdspartnere mest muligt så byggerierne kan fortsætte, vil ikke blive forsømt. Meget afhænger dog af vaccinationsprogrammer, fjernelse af samfundsmæssige restriktioner og udrulning af genåbningsplaner, og aktiviteterne i 1. halvår af 2021, vil være afgørende for at skabe en mere normaliseret hverdag, og forhåbentligt reducere usikkerheden i samfundet samt begrænse de pludselige reaktioner herunder nedlukninger. Myndighederne har naturligvis et stort ansvar i denne proces, og skulle de beslutte at lukke det private arbejdsmarked endnu mere ned, vil FB Gruppen også blive påvirket negativt af COVID-19 på igangværende projekter.

### Risiko med grundbank

Efter en årrække med fokus på særligt et større projekt i København, har koncernen med udgangen af 2020 indgået en række betingede grundkøbsaftaler på nye store projekter. Projekterne vil løbe over mange år, og graden af succes vil afhænge af koncernens evne til fortsat at udvikle attraktive boliger 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 salg forsinkes. Koncernen føler sig godt rustet til at håndtere og finansiere disse forhold og risici, og betragter dem som tilstede, men dog uden at være kritiske.

### 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. Boligmarkedet i København har gennem de senere år igen leveret betydelige prisstigninger. Det må forventes at disse priser på et tidspunkt vil stagnere, og måske endda falde, hvilket vil påvirke koncernens indtjeningsevne. Koncernen producerer dog især ejendomme udenfor 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. Politikken kan vurderes ud fra det enkelte projekt eller på tværs af flere projekter.

### Øvrige indkøbsrisici:

Det er afgørende for koncernens indtjening, at materialer og fagleverancer kan indkøbes til priser, der følger den generelle prisudvikling. Der kan dog konstateres stigende materialepriser især på stål, træ og beton, hvorfor det må forventes, at der i de kommende år vil være større omkostninger ved opførelse af byggerier. Koncernen arbejder målrettet på at indgå langvarige leveranceaftaler, samt forsøger at benytte samme underentreprenører på flere byggerier, således at indkøbspriser kan optimeres og sikres. Disse risici betragtes derfor ikke som kritiske.

**Finansielt risiko:**

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

Dog 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 indtjeningspotentialer, og at et stigende renteniveau i særdeleshed kan have negativ effekt på den fremtidige indtjening, men den vurderes ikke i det nuværende marked, og med den nuværende projektbeholdning og deres salgsstatus, at være kritisk.

**Redegørelse for samfundsansvar**

FB Gruppen 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 med et betydeligt antal 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: Koncernen arbejder med politikker om miljøforhold fra flere forskellige vinkler, og det er Koncernens overbevisning, at man har opretholdt et positivt bidrag indenfor miljø- og klimapåvirkning. Det er et område, hvor der løbende vurderes gennemførte indsats, og som man også i fremtiden vil have stort fokus på.

Koncernen erhverver jævnligt grundstykker, hvorpå der er bygninger, som skal nedrives i forbindelse med udvikling af grundstykket. Nedrivningsprocessen omfatter såvel sanering som sortering efter gældende lovgivning, samt den egentlige nedrivning, hvor Koncernen forsøger at genanvende den knuste beton m.v. som opfyld i vejanlæg o.l. Samtidig med den miljømæssigt korrekte sanering, udvikles og opføres de nye ejendomme med stort fokus på både klima- og miljøpåvirkning, hvor der indgår overvejelser om materialer og byggemetoder, samt deres respektive indvirkning på reduceret CO<sub>2</sub> udledning og bæredygtighed. Dette kommer f.eks. til udtryk via de nyopførte ejendommers markant lavere energiforbrug end de eksisterende gamle bygninger, etablering af el-ladestander i parkeringsløsninger, øget cykelparkering samt en grøn identitet med væksthuse på tage og i gårdrum.

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. FB Gruppens markedsposition giver endvidere anledning til at være med til at skabe og præge udviklingen i byggeindustrien, hvorfor man blandt andet derfor valgt at deltage i forskellige forskningsprojekter omkring betonstøbning, herunder muligheden for at anvende 3D-print i denne proces.

Koncernen har i 2020 påbegyndt udvikling af dens første DGNB certificerede ejendom og det forventes, at en stor del af Koncernens udviklingsprojekter fremover vil være certificerede i forhold til klima, bæredygtighed, proces og økonomi. I den forbindelse entrerer Koncernen med rådgivere, der har sådanne certificeringer som speciale, og som kan assistere Koncernen med altid at være opdateret på disse områder og følge den udvikling, der sker i marked og industri.

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. Såfremt risikoen indtræffer, kan det få konsekvenser for miljøet og påvirke medarbejderes helbred.

Medarbejderforhold: Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource og derfor har vi et stort fokus på at skabe et trygt og sundt arbejdsmiljø og implementere faste retningslinier herfor. Koncernen har selv få ansatte, men entrerer med mange underleverandører med mange ansatte. Det vurderes at Koncernen løbende har 350-450 personer i arbejde på de forskellige byggepladser. Det er et krav fra Koncernen, at underleverandører sikrer overholdelse af gældende regler om miljø- og arbejdsmiljøforhold.

Koncernen stiller i samarbejdet med de mange underleverandører ligeledes 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 kollektiv 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.

Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko for medarbejderne og underleverandørerne er, at der sker arbejdsulykker på arbejdspladsen, som kan resultere i sygdom. Aktuelt er COVID-19 pandemien et stort fokusområde med henblik på at reducere smitterisiko, og i tilfælde af smittede, at undgå smittespredning. Gennem 2020 og fortsættende ind i 2021, har koncernen iværksat en række initiativer på byggepladserne med ekstra mandskabsvogne, markant øget rengøring, regler for antal underentreprenører samlet samt let tilgang for alle til håndvask og afspritning.

Med fokus på arbejdsmiljø har Koncernen i 2020 besluttet, at deltage i et projekt om robotteknologi, med formål at assistere og aflaste håndværkere i deres dagligdag i forbindelse med gentagne tunge løft.

Menneskerettigheder: Koncernen vurderer, at den væsentligste risiko kan være, at medarbejdere eller underleverandører bliver diskrimineret, og at dette vil påvirke den enkelte medarbejders trivsel og motivation. Der er ikke udarbejdet konkrete politikker herfor.

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 medføre overtrædelse af lovgivning samt bøder og have konsekvenser for FB Gruppens omdømme. Risikoen betragtes som minimal, hvorfor der ikke er udarbejdet politikker på området.

### **Redegørelse for det underrepræsenterede køn**

FB Gruppen ønsker at opnå og fastholde en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan, men det skal ske ved naturlig og relevant udvikling. Med det nuværende bestyrelsesantal på 5 personer, er der således et måltal om minimum 2 medlemmer fra det underrepræsenterede køn i 2021. FB Gruppen har i 2020 indvalgt et medlem fra det underrepræsenterede køn i selskabets bestyrelse, hvormed selskabet er på rette vej. I det omfang der ikke er opnået en ligelig kønsfordeling i FB Gruppens bestyrelse inden udgangen af 2021, vil det blive revurderet om bestyrelsen i selskabet skal udvides eller sammensættes ud fra andre kriterier, end der gælder i dag.



I Koncernen, der har under 50 ansatte, er der på øvrige ledelseslag på nuværende tidspunkt ingen ansatte fra det underrepræsenterede køn. En stor del af koncernens stillinger er specialistfunktioner, og koncernen vil altid stræbe efter, at ansætte de mest kompetente kandidater. Såfremt disse kandidater er fra det underrepræsenterede køn, vil kønsfordelingen i det øvrige ledelseslag blive ændret i de kommende år når og hvis der sker udskiftning.

# Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.473.808	2.069.669
Vareforbrug		(1.064.165)	(1.607.108)
Andre eksterne omkostninger	3	(20.570)	(15.377)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>389.073</b>	<b>447.184</b>
Personaleomkostninger	4	(14.146)	(15.424)
Af- og nedskrivninger		(2.322)	(2.095)
<b>Driftsresultat</b>		<b>372.605</b>	<b>429.665</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		79	17
Andre finansielle indtægter	5	1.071	4.071
Nedskrivning af finansielle aktiver		337	(1.717)
Andre finansielle omkostninger	6	(4.498)	(3.525)
<b>Resultat før skat</b>		<b>369.594</b>	<b>428.511</b>
Skat af årets resultat	7	(79.676)	(30.471)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>289.918</b>	<b>398.040</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Goodwill		141	241
<b>Immaterielle aktiver</b>	9	<b>141</b>	<b>241</b>
Grunde og bygninger		16.203	201
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.631	4.855
Materielle aktiver under udførelse		109.857	0
<b>Materielle aktiver</b>	10	<b>129.691</b>	<b>5.056</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		174.514	22.779
Andre tilgodehavender		2.548	0
<b>Finansielle aktiver</b>	11	<b>177.062</b>	<b>22.779</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>306.894</b>	<b>28.076</b>
Varer under fremstilling		317.582	540.439
Fremstillede varer og handelsvarer		44.277	46.119
Forudbetalinger for varer		3.247	2.653
<b>Varebeholdninger</b>		<b>365.106</b>	<b>589.211</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		176.849	108.713
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	75.089	158.022
Andre tilgodehavender		10.602	16.387
Periodeafgrænsningsposter	13	417	362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.957</b>	<b>283.484</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>467.125</b>	<b>691.678</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.095.188</b>	<b>1.564.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.402.082</b>	<b>1.592.449</b>

**Passiver**

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital	14	50	50
Overført overskud eller underskud		525.525	491.123
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>525.575</b>	<b>491.173</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent</b>		<b>296.519</b>	<b>290.891</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>822.094</b>	<b>782.064</b>
Udskudt skat	15	10.104	20.536
Andre hensatte forpligtelser	16	148.297	108.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>158.401</b>	<b>128.557</b>
Bankgæld		44.098	42.975
Leasingforpligtelser		0	1.849
Anden gæld		1.108	501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>45.206</b>	<b>45.325</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	1.848	128.881
Bankgæld		6	4.187
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.098	156.476
Deposita		2.449	1.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.887	7.978
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	26.922	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.641	187.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.707	674
Skyldig skat		28.370	3.724
Anden gæld		142.453	146.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>376.381</b>	<b>636.503</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>421.587</b>	<b>681.828</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.402.082</b>	<b>1.592.449</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	50	491.123	0	491.173	290.891
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(22.500)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)	(97.500)
Øvrige egenkapitalposter	0	700	0	700	19.412
Årets resultat	0	33.702	150.000	183.702	106.216
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>525.525</b>	<b>0</b>	<b>525.575</b>	<b>296.519</b>
					<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo					782.064
Udbetalt ordinært udbytte					(22.500)
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(247.500)
Øvrige egenkapitalposter					20.112
Årets resultat					289.918
<b>Egenkapital ultimo</b>					<b>822.094</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Driftsresultat		372.605	429.665
Af- og nedskrivninger		2.322	2.095
Ændringer i arbejdskapital	18	207.786	210.015
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>582.713</b>	<b>641.775</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.260	4.554
Betalte finansielle omkostninger		(4.498)	(1.718)
Refunderet/(betalt) skat		(64.473)	(38.926)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>515.002</b>	<b>605.685</b>
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(298)
Køb mv. af materielle aktiver		(128.121)	(234)
Salg af materielle aktiver		73	0
Køb af finansielle aktiver		(152.225)	(20.025)
Salg af finansielle aktiver		0	8.796
Salg af virksomheder		20.248	0
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		450	0
Nedskrivning af tilgodehavende		337	(1.717)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(259.238)</b>	<b>(13.478)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>255.764</b>	<b>592.207</b>
Optagelse af lån		0	87.000
Afdrag på lån mv.		(281.136)	(472.442)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		75.000	(264)
Udbetalt udbytte		(270.000)	(97.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(476.136)</b>	<b>(482.706)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(220.372)</b>	<b>109.501</b>
Likvider primo		687.491	577.990
<b>Likvider ultimo</b>		<b>467.119</b>	<b>687.491</b>

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	467.125	691.678
Kortfristet gæld til banker	(6)	(4.187)
<b>Likvider ultimo</b>	<b>467.119</b>	<b>687.491</b>

---

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Betingelserne for Koncernens erhvervelse af 2 store områder er i 1. kvartal af 2021 opfyldt, hvorfor Koncernen i januar 2021 har erhvervet ca. 160.000 m<sup>2</sup> byggeretter i Nærheden, Hedehusene. I Holbæk har kommunen i februar/marts 2021 godkendt lokalplan for området Holbæk Have, hvorfor Koncernen i 2. kvartal af 2021 vil erhverve 37.000 m<sup>2</sup> byggeretter i dette projekt.

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

## 2 Nettoomsætning

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

## 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lovpligtig revision	874	890
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	69	0
Skatterådgivning	155	91
Andre ydelser	619	482
	<b>1.717</b>	<b>1.463</b>

## 4 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	12.790	14.117
Pensioner	853	802
Andre omkostninger til social sikring	95	105
Andre personaleomkostninger	408	400
	<b>14.146</b>	<b>15.424</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	16



	<b>Ledelses- vederlag 2020 t.kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2019 t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.661	1.725
	<b>1.661</b>	<b>1.725</b>

### 5 Andre finansielle indtægter

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	576	2.666
Øvrige finansielle indtægter	495	1.405
	<b>1.071</b>	<b>4.071</b>

### 6 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	4.482	2.176
Øvrige finansielle omkostninger	16	1.349
	<b>4.498</b>	<b>3.525</b>

### 7 Skat af årets resultat

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Aktuel skat	88.174	39.403
Ændring af udskudt skat	(9.740)	(9.005)
Regulering vedrørende tidligere år	1.242	73
	<b>79.676</b>	<b>30.471</b>

### 8 Forslag til resultatdisponering

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	150.000	0
Overført resultat	33.703	218.440
Minoritetsinteressers andel af resultatet	106.215	179.600
	<b>289.918</b>	<b>398.040</b>

## 9 Immaterielle aktiver

	<b>Goodwill t.kr.</b>
Kostpris primo	299
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>299</b>
Af- og nedskrivninger primo	(58)
Årets afskrivninger	(100)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(158)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>141</b>

## 10 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.</b>	<b>Materielle aktiver under udførelse t.kr.</b>
Kostpris primo	4.990	10.080	0
Tilgange	18.090	174	109.857
Afgange	(1.264)	(200)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.816</b>	<b>10.054</b>	<b>109.857</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.789)	(5.225)	0
Årets afskrivninger	(871)	(1.398)	0
Tilbageførsel ved afgange	47	200	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.613)</b>	<b>(6.423)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.203</b>	<b>3.631</b>	<b>109.857</b>

## 11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	22.715	3.314
Tilgange	152.105	2.548
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>174.820</b>	<b>5.862</b>
Opskrivninger primo	65	0
Overførsler	306	0
Andel af årets resultat	79	0
Udbytte	(450)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(3.314)
Overførsler	(306)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(306)</b>	<b>(3.314)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>174.514</b>	<b>2.548</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Kildebjerg ApS	Valby	50
Ejendomsselskabet Boholte, Køge A/S	Vejle	20
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	Valby	50
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	Valby	50
Teglholmen II ApS	Valby	60
Frugtmarkedet 11 Holding ApS	Valby	50

## 12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	407.920	416.299
Foretagne acontofaktureringer	(305.909)	(258.277)
Overført til forpligtelser	(26.922)	0
	<b>75.089</b>	<b>158.022</b>

## 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

**14 Virksomhedskapital**

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>
A-anparter	25.000	25
B-anparter	25.000	25
	<b>50.000</b>	

**15 Udskudt skat**

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Materielle aktiver	(1.118)	(1.052)
Varebeholdninger	16.842	11.273
Tilgodehavender	7.580	16.915
Hensatte forpligtelser	(13.200)	(6.600)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>10.104</b>	<b>20.536</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Primo	20.536	35.158
Indregnet i resultatopgørelsen	(9.740)	(9.005)
Indregnet i salgssum for afhændet kapitalandele	(692)	(5.617)
<b>Ultimo</b>	<b>10.104</b>	<b>20.536</b>

**16 Andre hensatte forpligtelser**

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

**17 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.</b>
Bankgæld	0	44.625	44.098
Leasingforpligtelser	1.848	1.116	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	83.140	0
Anden gæld	0	0	1.108
	<b>1.848</b>	<b>128.881</b>	<b>45.206</b>

## 18 Ændring i arbejdskapital

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	224.108	298.521
Ændring i tilgodehavender	17.977	(50.275)
Ændring i leverandørgæld mv.	(34.299)	(38.231)
	<b>207.786</b>	<b>210.015</b>

## 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet arbejds garanti overfor 3. mand for 205.499 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 21.209 t.kr. på deponeringskonti.

Af koncernens samlede tilgodehavender fra salg indestår 25.875 t.kr. på deponeringskonti.

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 539.333 t.kr.

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

Moderselskabet har pantsat sine anparter i FB Gruppen A/S overfor 3. mand.

Koncernen har afgivet støtteerklæring overfor én leverandør, som indestår for skyldigt beløb på maksimalt 500 t.kr.

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

## 20 Transaktioner med nærtstående parter

	<b>Moder- virksomhed</b>	<b>Associerede virksomheder</b>	<b>Ledelse</b>	<b>Andre nærtstående parter</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Nettoomsætning	0	194.796	0	0
Vareforbrug	0	7.830	0	6.877
Finansielle indtægter	0	525	0	50
Finansielle omkostninger	0	0	0	229
Tilgodehavender	0	37.127	0	6.632
Forpligtelser	75.000	41.431	28	92.076

## 21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB Gruppen A/S	Valby	A/S	90
FB Administration ApS	Valby	ApS	100
FB Syrengården ApS	Valby	ApS	100
FB Byg Farum ApS	Valby	ApS	100
Jernaldermarken ApS	Valby	ApS	100
FB Projekt I ApS	Valby	ApS	15
FB Byg Stenløse ApS	Valby	ApS	15
FB Byg Stenløse Entreprise ApS	Valby	ApS	15
FB Darupvej ApS	Valby	ApS	100
FB Grønne Enge ApS	Valby	ApS	100
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	Valby	ApS	67
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	Valby	ApS	67
Tegholmen ApS	Valby	ApS	67
Himmelev Have ApS	Valby	ApS	67
Ejendomsselskabet Thurøvej 13 ApS	Valby	ApS	67
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	Valby	ApS	67
Ny Valby Holding A/S	Valby	A/S	67
Ny Valby Udvikling A/S	Valby	A/S	67
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	Valby	ApS	67
Ny Valby Byggemodning P/S	Valby	P/S	67
NVU 1 ApS	Valby	ApS	67
NVU 2 ApS	Valby	ApS	67
NVU 3 ApS	Valby	ApS	67
NVU 4 ApS	Valby	ApS	67
NVU 5 ApS	Valby	ApS	67
NVU 6 ApS	Valby	ApS	67
NVU 7 ApS	Valby	ApS	67
NVU 8E ApS	Valby	ApS	67
NVU 9 ApS	Valby	ApS	67
NVU 9E ApS	Valby	ApS	67
NVU 9T ApS	Valby	ApS	67
NVU 10 ApS	Valby	ApS	67
NVU 11 ApS	Valby	ApS	67

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
NVU 12E ApS	Valby	ApS	67
NVU 13A ApS	Valby	ApS	67
NVU 13B ApS	Valby	ApS	67
NVU 13C ApS	Valby	ApS	67
NVU 14 ApS	Valby	ApS	67
NVU 14D ApS	Valby	ApS	67
NVU 15 ApS	Valby	ApS	67
NVU 16E ApS	Valby	ApS	67
NVU 17 ApS	Valby	ApS	67
NVU 18 ApS	Valby	ApS	67
NVU 19 ApS	Valby	ApS	67
NVU 20 ApS	Valby	ApS	67
NVU 21 ApS	Valby	ApS	67
NVU 22 ApS	Valby	ApS	67
NVU 23E ApS	Valby	ApS	67
FBSM A/S	Valby	A/S	75
A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme	Valby	A/S	75
FBSM Enterprise ApS	Valby	ApS	75
FBSM Teglbakken ApS	Valby	ApS	75
FBSM Teglrækkerne ApS	Valby	ApS	75

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(17)</b>	<b>(27)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		185.881	219.221
Andre finansielle omkostninger	1	(1.737)	(1.480)
<b>Resultat før skat</b>		<b>184.127</b>	<b>217.714</b>
Skat af årets resultat	2	397	311
<b>Årets resultat</b>	3	<b>184.524</b>	<b>218.025</b>



# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		586.040	589.159
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>586.040</b>	<b>589.159</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>586.040</b>	<b>589.159</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		125.328	0
Andre tilgodehavender		1.585	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		385	331
<b>Tilgodehavender</b>		<b>127.298</b>	<b>331</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.148</b>	<b>1.829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>134.446</b>	<b>2.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>720.486</b>	<b>591.319</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		463.897	467.016
Overført overskud eller underskud		61.751	24.108
<b>Egenkapital</b>		<b>525.698</b>	<b>491.174</b>
Bankgæld		44.098	42.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>44.098</b>	<b>42.975</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	44.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.000	9.483
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		674	674
Anden gæld		75.000	2.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>150.690</b>	<b>57.170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>194.788</b>	<b>100.145</b>
<b>Passiver</b>		<b>720.486</b>	<b>591.319</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	467.016	24.108	0	491.174
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(150.000)	(150.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(189.000)	189.000	0	0
Årets resultat	0	185.881	(151.357)	150.000	184.524
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>463.897</b>	<b>61.751</b>	<b>0</b>	<b>525.698</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	189	483
Renteomkostninger i øvrigt	1.548	864
Øvrige finansielle omkostninger	0	133
	<b>1.737</b>	<b>1.480</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Regulering vedrørende tidligere år	(11)	20
Refusion i sambeskatning	(386)	(331)
	<b>(397)</b>	<b>(311)</b>

## 3 Forslag til resultatdisponering

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	150.000	0
Overført resultat	34.524	218.025
	<b>184.524</b>	<b>218.025</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	122.143
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>122.143</b>
Opskrivninger primo	467.016
Udbytte	(189.000)
Årets opskrivninger	185.881
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>463.897</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>586.040</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.</b>
Bankgæld	44.625	44.098
	<b>44.625</b>	<b>44.098</b>

## 6 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.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat sine anparter i FB Gruppen A/S overfor 3. mand.

## 8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

ACC 2021 Holding ApS, Torveporten 41 2500 Valby, moderselskab.

## 9 Transaktioner med nærtstående parter

	<b>Moder- virksomhed t.kr.</b>	<b>Datter- virksomheder t.kr.</b>	<b>Ledelse t.kr.</b>	<b>Andre nærtstående parter t.kr.</b>
Finansielle omkostninger	0	189	0	0
Tilgodehavender	0	126.913	0	0
Forpligtelser	75.000	0	28	75.646

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### 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.

### 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, 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 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

#### Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

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

#### 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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsvis mæssige



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. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende 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.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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.

### **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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

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

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

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

**Udskudt skat**

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

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

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.

### **Leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. 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 finansiell omkostning.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **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.

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, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.