

HACC Holding ApS

Grønttorvet 6, 1. sal.

2500 Valby

CVR-nr. 36405732

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2020

Dirigent

Navn: Hans-Bo Hyldeg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2019	15
Koncernens balance pr. 31.12.2019	16
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	18
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	19
Koncernens noter	20
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 36405732
Hjemsted: Valby
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24.04.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 24.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.069.669	1.737.684	504.620	1.025.671	360.427
Bruttoresultat	447.184	335.349	112.841	191.154	66.540
Driftsresultat	429.665	320.537	104.177	182.394	62.321
Resultat af finansielle poster	(1.154)	1.404	2.456	(400)	2.432
Årets resultat	398.040	251.053	84.288	145.635	47.136
Samlede aktiver	1.592.449	1.720.077	1.591.185	1.001.985	557.716
Investeringer i materielle anlægsaktiver	234	196	921	16.331	0
Egenkapital inkl. minoriteter	782.064	479.774	251.460	222.715	119.375
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	21,6	19,3	22,4	18,6	18,5
Nettomargin (%)	19,2	14,4	16,7	14,2	13,1
Egenkapitalens forrentning (%)	63,1	68,7	35,6	85,1	39,5
Soliditetsgrad (%)	49,1	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 udtrykker
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

Koncernen har fokus på eksekvering af den strategi der blev lagt i 2016 med køb af Grønttorvet, og i 2019 overstiger omsætningen kr. 2 mia., og det er samtidigt lykkedes at fastholde en bruttomargin på lidt over 21 % og et resultat på kr. 398 mio.

En stigning i omsætningen på 19% i forhold til 2018 betragtes som tilfredsstillende.

Der er i 2019 afleveret 932 boliger, en daginstitution samt en detailhandelsbutik. Herudover er der solgt og overdraget en ejendom tidligere end forventet på forward purchase vilkår, som påvirker omsætning og indtjening positivt.

Koncernbalancen udgør kr. 1,6 mia. og koncernegenkapitalen er kr. 782 mio. Moderselskabets balance udgør kr. 591 mio. og egenkapitalen kr. 491 mio.

Koncernens balance består primært af igangværende projekter som er solgt samt likvid kapital. Koncernen har fulgt sin finansieringsstrategi og har finansieret alle igangværende projekter, således at egenkapitalen stort set matcher det likvide beredskab.

HACC Holding ApS primære aktivitet er ejerskab af FB Gruppen, der består af i en række underkoncerner og projektselskaber, der udfører koncernens boligprojekter samt i FB Administration, der varetager projektudvikling og administration af samtlige projekter. FB administration varetager ligeledes projektudvikling og administration for HN Udvikling, der er en søsterkoncern til FB Gruppen. I denne koncern er der afleveret 121 boliger – således at den samlede aktivitet i regi af FB Administration har resulteret i aflevering 1.053 boliger hvilket er det højeste antal boliger der nogensinde er udviklet, bygget og afleveret på et år af FB Gruppen og dennes ejere.

Ledelsesberetning

I 2019 er der gennemført closing med en udenlandsk investor af 3 projektselskaber i Valby og i Københavns Sydhavn med nyopførte ejendomme på i alt 34.801 m². Købsaftalerne blev indgået i 2018, men aflevering er sket i 2019 og resultatet er således påvirket væsentligt heraf.

I en artikel i Berlingske Tidende den 29. februar 2020 oplyses, at der i 2019 er opført 6.520 boliger i Københavns Kommune. Heraf er der udbudt 857 projektlejligheder til salg, hvoraf 500 er solgt. FB Gruppen har i 2019 i Københavns Kommune opført og afleveret 918 boliger svarende til ca. 14 % af markedet samt solgt 109 projektboliger svarende til ca. 22% af markedet.

I 2019 er der ligeledes indgået salgsaftaler med en dansk og en udenlandsk investor om salg af 3 projektselskaber i Hvidovre og i Valby med nyopførte ejendomme på i alt 26.720 m², som færdiggøres i 2020.

Den samlede salgssum udgør ca. 0,9 mia. DKK, hvoraf ca. 1/6 er realiseret i 2019 og resten i 2020.

I 2020 forventes afleveret samlet 62.279 m² hvoraf ca. 95% er solgte. Koncernen har med udgangen af 2019 nær ved 131.000 m² projekter i pipeline, hvoraf ca. 66% er solgt pr. april 2020.

Ejendomsselskabet af 23. maj 2013-koncernen

På Tegllholmen i Københavns Sydhavn har man via et datterselskab afleveret de sidste 2 byggefeltet på godt 13.000 m² indeholdende 82 ungdomsboliger og 105 lejligheder.

I 2 datterselskaber på Tegllholmen er man fortsat forpligtet til at deltage i udgravning og etablering af et større kanalprojekt samt opgradere en vej. Igangsættelse afventer andres projekters færdiggørelse samt kommunens tilladelse til igangsætning.

Regnskabet for Ejendomsselskabet af 23. maj ApS udviste pr. 31.12.2019 en balance på 88.837 t.kr. og en egenkapital på 86.741 t.kr. Selskabets resultat for 2019 udgjorde et overskud på 31.801 t.kr. efter skat og betegnes som tilfredsstillende. Selskabet har ikke flere igangværende projekter. Kanalprojekt samt opgradering af vej forventes ikke at have resultatmæssig betydning, hvorfor resultatet for 2020 forventes at være tæt på 0.

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

Ledelsesberetning

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 2019 er færdiggjort og afleveret 734 enheder, fordelt på 3 ejerboliger / 419 m², 729 udlejningslejligheder / 55.804 m², 1 daginstitution på 2.031 m² samt 1 detailhandelsbutik på 1.750 m². Langt størstedelen af de afleverede boligenheder i 2019 er afleveret mangelfrie, helt i tråd med en af koncernens væsentligste værdier – **Vi gør os umage**.

I 2019 er igangsat yderligere 7 projekter på samlet 786 enheder / 71.874 m² bestående af 198 familieboliger til projektsalg, 587 familieboliger til udlejning samt yderligere 1 daginstitution, som opføres for Københavns Kommune. Af disse igangsatte byggerier er tæt på 80% solgt pr. april 2020.

I 2020 færdiggøres 648 enheder / 57.063 m², hvoraf ca. 93% er solgt pr. april 2020. I 2020 igangsættes endvidere nye byggerier på ca. 15.000 m² inklusive et fælleshus. Disse projekter er solgt 100%.

Af områdets samlede ca. 244.000 m² er der pr. april 2020 solgt ca. 85%, som enten er afleveret, eller bliver det over de kommende 2 år.

Koncernen er i dialog med en ekstern part om etablering af et fælles Joint Venture, der skal opføre ca. 29.000 m² udlejningsboliger på en nabogrund til Grønttorvet. Projektet forventes igangsat i 2020 og afsluttet i begyndelsen 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 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 2019 og det skønnes, at godt og vel 70% af det samlede arbejde er udført ved udgangen af 2019.

Koncernens resultat for 2019 udgør 337.007 t.kr. efter skat, hvilket er bedre end forventet for året som følge af overdragelsen på forward purchase vilkår. Koncernens balance udgør 1.242.974 t.kr. og egenkapitalen 651.518 t.kr.

Ledelsesberetning

FB Administration-koncernen

I et nystiftet datterselskab (nominel ejerandel 50%) har man erhvervet en byggegrund i Stenløse. Der er i 2019 igangsat byggeri af foreløbigt 20 rækkehuse, mens de resterende ca. 30 rækkehuse forventes igangsat i 2020.

Datterselskabet FB Byg Hvidovre er i 2019 overdraget til et søsterselskabet.

Resultatet i FB Administration A/S udgør i 2019 12.501 t.kr., balancesummen 86.913 t.kr. og egenkapitalen 18.916 t.kr.

For 2020 forventes et tilsvarende positivt resultat.

FBSM-koncernen (ejerandel 75%)

I datterselskabet FB Snedkerhaven har man i 2019 igangsat byggeri af 14 rækkehuse og 60 lejligheder. Alle boliger er solgt og ultimo 2019 er der afleveret 13 rækkehuse til køberne.

Resultatet i FBSM A/S udgør 6.294 t.kr. i 2019, balancesummen 18.807 t.kr. og egenkapitalen 11.294 t.kr.

For 2020 forventes et højere positivt resultat.

Øvrige aktiviteter

Selskabet har i 2019 indgået et 50% partnerskab med en ekstern investor og erhvervet en ejendom i Gentofte, hvor man i fællesskab arbejder på at få myndighedsgodkendt et ejerboligprojekt. Projektet forventes tidligst igangsat i 2021.

Forventet udvikling

Koncernen vil i de kommende år fortsat have et højt aktivitetsniveau med igangværende projekter, hvoraf Grønttorvet er det største.

Der er yderligere projekter under udvikling og totalt set har FB Gruppen en pipeline på over 300.000 kvm., hvoraf ca. 200.000 er i option. Hvorvidt koncernen vælger at fastholde disse optioner afhænger meget af udviklingen i økonomien som følge af den aktuelle COVID-19 krise.

COVID-19 og følger af denne ses også som den største risiko for aktiviteterne fremover. Direkte påvirkning kan primært ramme produktionen som følge af leveranceproblemer. Af den committede pipeline er der kun 2 projekter, der ikke solgt, og disse kan alternativt sættes til udlejning fra egen balance.

Et kraftigt økonomisk tilbageslag i økonomien vil naturligvis også 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 bevidst holdt igen med opkøb af nye projekter gennem de sidste års tid pga. prisudviklingen på byggemuligheder, som ifølge koncernens vurdering er steget langt mere end slutproduktet, og derved

Ledelsesberetning

har forringet indtjeningsmulighederne. Koncernen er således klar til nye opkøb, hvis der sker en prisjustering af byggemulighederne, så de igen matcher prisen på slutproduktet.

For 2020 afleveres ca. 800 boliger og som følge heraf vil der være en nedgang i såvel omsætning som indtjening i forhold til 2019, men det er helt efter planen og skyldes primært forward purchase handlen i 2019.

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

I begyndelsen af 2020 udbrød en pandemi i form af virussygdommen COVID-19. Pandemien udvikler og spreder sig voldsomt, og antal smittede og dødsfald i forbindelse hermed er betydelige. Pr. april 2020 er en stor del af verdenssamfundet, og således også det danske, delvist nedlukket med henblik på at begrænse smitten, og der ses dagligt nye tiltag fra myndighederne. FB Gruppens igangværende aktiviteter er pr. april 2020 endnu ikke væsentligt påvirket, men man har indført en række tiltag for at beskytte Selskabets samarbejdspartnere mest muligt så byggerierne kan fortsætte. Såfremt myndighederne måtte beslutte at lukke det private arbejdsmarked ned, vil FB Gruppen dog også blive påvirket negativt af COVID-19 på igangværende projekter.

COVID-19 har naturligt skabt en stor usikkerhed i samfundet om den umiddelbare fremtid, herunder befolkningens risiko for at miste arbejde m.v. Forhold som disse begrænser motivationen til at søge nye boliger, og det forventes at de igangværende projektsalg vil blive påvirket negativt i en periode. Omfanget vil afhænge helt af længden på COVID-19 pandemien.

Den delvise nedlukning af verdenssamfundet samt de nye daglige tiltag for at begrænse smittespredningen, gør den umiddelbare fremtid usikker. FB Gruppen indkøber varer til byggerierne, som er produceret i mange forskellige lande, og såvel produktion som levering vil kunne blive påvirket betydeligt, hvis nye tiltag også rammer produktionsvirksomhederne og transportsektoren i Danmark og/eller i udlandet.

Øvrige 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.

Ledelsesberetning

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 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 indtjeningspotentiale, 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 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: 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. Såfremt risikoen indtræffer kan det få konsekvenser for miljøet, påvirke medarbejderes helbred samt koncernens omdømme.

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 vedlige-

Ledelsesberetning

holdelse, 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 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.

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

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 medføre overtrædelse af lovgivning samt bøder og 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 2019. 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 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.

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

Ledelsesberetning

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

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 2020. Det har ikke været relevant at foretage udskiftninger i bestyrelsen i 2019.

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 Koncernen, der har under 50 ansatte, er der på øvrige ledelseslag på nuværende tidspunkt ingen ansat 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 øverste ledelseslag blive ændret i de kommende år når og hvis der sker udskiftning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernens finansielle stilling og udvikling, under henvisning til særskilt afsnit om COVID-19 ovenfor.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	2.069.669	1.737.684
Vareforbrug		(1.607.108)	(1.386.011)
Andre eksterne omkostninger	2	(15.377)	(16.324)
Bruttoresultat		447.184	335.349
Personaleomkostninger	3	(15.424)	(14.151)
Af- og nedskrivninger		(2.095)	(661)
Driftsresultat		429.665	320.537
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		17	212
Andre finansielle indtægter	4	4.071	5.312
Nedskrivning af finansielle aktiver		(1.717)	(1.750)
Andre finansielle omkostninger	5	(3.525)	(2.370)
Resultat før skat		428.511	321.941
Skat af årets resultat	6	(30.471)	(70.888)
Årets resultat	7	398.040	251.053

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Goodwill		241	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	241	0
Grunde og bygninger		201	1.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.855	6.492
Materielle anlægsaktiver	9	5.056	8.176
Kapitalandele i associerede virksomheder		22.779	2.738
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	10.000
Andre tilgodehavender		0	18.710
Finansielle anlægsaktiver	10	22.779	31.448
Anlægsaktiver		28.076	39.624
Varer under fremstilling		540.439	838.077
Fremstillede varer og handelsvarer		46.119	49.655
Forudbetalinger for varer		2.653	0
Varebeholdninger		589.211	887.732
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.713	25.055
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	158.022	172.704
Andre tilgodehavender		16.387	16.551
Periodeafgrænsningsposter	13	362	409
Tilgodehavender		283.484	214.719
Likvide beholdninger		691.678	578.002
Omsætningsaktiver		1.564.373	1.680.453
Aktiver		1.592.449	1.720.077

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		491.123	272.683
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		491.173	272.733
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		290.891	207.041
Egenkapital		782.064	479.774
Udskudt skat	14	20.536	35.158
Andre hensatte forpligtelser	15	108.021	61.887
Hensatte forpligtelser		128.557	97.045
Bankgæld		42.975	0
Finansielle leasingforpligtelser		1.849	2.965
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	43.740
Anden gæld		501	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	45.325	46.705
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	128.881	282.887
Bankgæld		4.187	12
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		156.476	385.262
Deposita		1.424	1.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.978	237.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.066	125.459
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		674	843
Skyldig selskabsskat		3.724	117
Anden gæld		146.093	63.428
Kortfristede gældsforpligtelser		636.503	1.096.553
Gældsforpligtelser		681.828	1.143.258
Passiver		1.592.449	1.720.077
Associerede virksomheder	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	272.683	207.041	479.774
Indskudt ved stiftelse	0	0	250	250
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	1.000
Salg af egne kapitalandele	0	0	(87.000)	(87.000)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000)	(10.000)
Årets resultat	0	218.440	179.600	398.040
Egenkapital ultimo	50	491.123	290.891	782.064

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Driftsresultat		429.991	320.537
Af- og nedskrivninger		2.095	3.287
Ændringer i arbejdskapital	17	210.015	245.097
Pengestrømme vedrørende primær drift		642.101	568.921
Modtagne finansielle indtægter		4.554	5.312
Betalte finansielle omkostninger		(1.718)	(2.370)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(39.252)	(65.335)
Pengestrømme vedrørende drift		605.685	506.528
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(298)	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(234)	(196)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(20.025)	(10.000)
Salg af finansielle anlægsaktiver		8.796	0
Nedskrivning af tilgodehavende		(1.717)	(1.750)
Salgsværdi udskudt skat		0	(2.672)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(13.478)	(14.618)
Optagelse af lån		87.000	(306.146)
Afdrag på lån mv.		(472.442)	0
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		(264)	0
Udbetalt udbytte		(97.000)	(22.739)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(482.706)	(328.885)
Ændring i likvider		109.501	163.025
Likvider primo		577.990	414.965
Likvider ultimo		687.491	577.990
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		691.678	578.002
Kortfristet gæld til banker		(4.187)	(12)
Likvider ultimo		687.491	577.990

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.

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	890	731
Skatterådgivning	91	287
Andre ydelser	482	267
	1.463	1.285

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.117	13.025
Pensioner	802	654
Andre omkostninger til social sikring	105	90
Andre personaleomkostninger	400	382
	15.424	14.151

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	15
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2019 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.725	1.781
	1.725	1.781

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.666	2.444
Øvrige finansielle indtægter	1.405	2.868
	4.071	5.312

Koncernens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.176	2.313
Øvrige finansielle omkostninger	1.349	57
	3.525	2.370
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	39.403	47.793
Ændring af udskudt skat	(9.005)	23.271
Regulering vedrørende tidligere år	73	(176)
	30.471	70.888
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	218.440	142.862
Minoritetsinteressers andel af resultatet	179.600	108.191
	398.040	251.053
		Goodwill t.kr.
8. Immaterielle anlægsaktiver		
Tilgange		299
Kostpris ultimo		299
Årets afskrivninger		(58)
Af- og nedskrivninger ultimo		(58)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		241

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.628	10.094	
Tilgange	234	0	
Afgange	(872)	(14)	
Kostpris ultimo	4.990	10.080	
Af- og nedskrivninger primo	(3.944)	(3.602)	
Årets afskrivninger	(1.603)	(1.632)	
Tilbageførsel ved afgange	758	9	
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.789)	(5.225)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	201	4.855	
	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
10. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	2.690	10.000	20.460
Tilgange	20.025	0	364
Afgange	0	(10.000)	(17.510)
Kostpris ultimo	22.715	0	3.314
Overførsler	48	0	0
Andel af årets resultat	30	0	0
Andre reguleringer	(14)	0	0
Opskrivninger ultimo	64	0	0
Nedskrivninger primo	48	0	(1.750)
Overførsler	(48)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	(1.564)
Nedskrivninger ultimo	0	0	(3.314)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.779	0	0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
11. Associerede virksomheder		
Artillerivej 96-100 ApS	Valby	50,0
Ejendomsselskabet Boholte, Køge A/S	Vejle	20,0
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	Valby	50,0
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	Valby	50,0
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
12. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	416.299	409.519
Foretagne acontofaktureringer	(258.277)	(236.815)
	158.022	172.704
13. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.		
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
14. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(1.052)	1.916
Varebeholdninger	28.188	33.242
Hensatte forpligtelser	(6.600)	0
	20.536	35.158
Bevægelser i året		
Primo	35.158	
Indregnet i resultatopgørelsen	(9.005)	
Indregnet direkte på egenkapitalen	(5.617)	
Ultimo	20.536	

Koncernen har i året afændet kapitalandele i selskabshandel. Udskudt skat heraf er modregnet i salgssummen, men er ovenfor beskrevet som indregnet direkte på egenkapital.

15. Andre hensatte forpligtelser

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

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
16. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	44.625	0	42.975
Finansielle leasingforpligtelser	1.116	1.103	1.849
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	83.140	281.784	0
Anden gæld	0	0	501
	128.881	282.887	45.325
		2019 t.kr.	2018 t.kr.
17. Ændring i arbejdskapital			
Ændring i varebeholdninger		298.521	196.135
Ændring i tilgodehavender		(50.275)	(160.415)
Ændring i leverandørgæld mv.		(38.231)	209.377
		210.015	245.097

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernens bankforbindelse har afgivet garanti over for realkreditinstitut for 215.103 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 36.343 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 747.233 t.kr.

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	90,0
FB Administration ApS	Valby	ApS	100,0
FB Syrengården ApS	Valby	ApS	100,0
FB Byg Farum ApS	Valby	ApS	100,0
Jernaldermarken ApS	Valby	ApS	100,0
FB Projekt I ApS	Valby	ApS	50,0
FB Byg Stenløse ApS	Valby	ApS	50,0
FB Byg Entreprise ApS	Valby	ApS	50,0
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Thurøvej 13 ApS	Valby	ApS	67,0
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	Valby	ApS	67,0
Tegholmen ApS	Valby	ApS	67,0
Tegholmen II ApS	Valby	ApS	40,2
FB Snedkerhaven ApS	Valby	ApS	75,0
FB Byg Hvidovre ApS	Valby	ApS	75,0
Ny Valby Holding A/S	Valby	A/S	70,0
Ny Valby Udvikling A/S	Valby	A/S	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 8E ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 9 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 9E ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 9T ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 10 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 11 ApS	Valby	ApS	70,0
NVU 12E ApS	Valby	ApS	70,0

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
20. Dattervirk- somheder (fortsat)			
NVU 13A ApS	Valby	ApS	70,0
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 16E 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
NVU 22E ApS	Valby	ApS	70,0
FBSM A/S	Valby	A/S	75,0
A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme	Valby	A/S	75,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(27)	(40)
Driftsresultat		(27)	(40)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		219.221	143.265
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger	1	(1.480)	(1.009)
Resultat før skat		217.714	142.217
Skat af årets resultat	2	311	230
Årets resultat	3	218.025	142.447

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		589.159	290.638
Finansielle anlægsaktiver	4	589.159	290.638
Anlægsaktiver		589.159	290.638
Andre tilgodehavender		0	199
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		331	571
Tilgodehavender		331	770
Likvide beholdninger		1.829	347
Omsætningsaktiver		2.160	1.117
Aktiver		591.319	291.755

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 t.kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		467.016	271.665
Overført overskud eller underskud		24.108	1.434
Egenkapital		491.174	273.149
Bankgæld		42.975	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	42.975	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	44.625	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.483	9.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		674	843
Skyldig selskabsskat		0	344
Anden gæld		2.372	8.403
Kortfristede gældsforpligtelser		57.170	18.606
Gældsforpligtelser		100.145	18.606
Passiver		591.319	291.755
Eventualforpligtelser	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	271.665	1.434	273.149
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(7.700)	7.700	0
Overført til reserver	0	203.051	(203.051)	0
Årets resultat	0	0	218.025	218.025
Egenkapital ultimo	50	467.016	24.108	491.174

Modervirksomhedens noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	483	141
Renteomkostninger i øvrigt	864	868
Øvrige finansielle omkostninger	133	0
	1.480	1.009
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	20	0
Refusion i sambeskatning	(331)	(230)
	(311)	(230)
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	218.025	142.447
	218.025	142.447
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		35.143
Tilgange		87.000
Kostpris ultimo		122.143
Opskrivninger primo		255.495
Afskrivninger på goodwill		(415)
Udbytte		(7.700)
Årets opskrivninger		230.886
Andre reguleringer		(11.250)
Opskrivninger ultimo		467.016
Regnskabsmæssig værdi ultimo		589.159

Modervirksomhedens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	44.625	42.975
	44.625	42.975

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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 administrationselskabets 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 indtjenningsprofil, 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 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 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.

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.

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 leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler 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 modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

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.