



## FBSM Teglækkerne ApS

Paradisæblevej 4, 5. 2  
2500 Valby  
CVR-nr. 41485752

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.05.2024

---

**Jan S. Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FBSM Teglækkerne ApS

Paradisæblevej 4, 5. 2

2500 Valby

CVR-nr.: 41485752

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Hans-Bo Hyldig, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for FBSM Teglækkerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 14.05.2024

**Direktion**

**Hans-Bo Hyldig**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i FBSM Teglrækkerne ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FBSM Teglrækkerne ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

København, den 14.05.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

**Niels Frøland Johansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50624

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, bygge og sælge ejendomme samt anden beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 6.520 t.kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelserne i selskabsloven om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved egen indtjening, alternativt kapitaltilførsel fra kapitalejerne.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet. Selskabet har modtaget en finansiel støtteerklæring fra selskabets kapitalejer om finansiel støtte frem til 31.12.2024. På dette grundlag er årsrapporten for 2023 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>734.555</b>	<b>(21.555)</b>
Andre finansielle indtægter		10.888	0
Andre finansielle omkostninger	2	(5.212.208)	(1.075)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(4.466.765)</b>	<b>(22.630)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.891.787)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(8.358.552)</b>	<b>(22.630)</b>
Skat af årets resultat	3	1.838.661	4.979
<b>Årets resultat</b>		<b>(6.519.891)</b>	<b>(17.651)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(6.519.891)	(17.651)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(6.519.891)</b>	<b>(17.651)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		81.100.000	14.934.882
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>81.100.000</b>	<b>14.934.882</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.100.000</b>	<b>14.934.882</b>
Udskudt skat		382.003	0
Andre tilgodehavender		3.125	0
Tilgodehavende skat		1.062.006	206.924
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.447.134</b>	<b>206.924</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.826.269</b>	<b>317.504</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.273.403</b>	<b>524.428</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.373.403</b>	<b>15.459.310</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(6.550.387)	(30.496)
<b>Egenkapital</b>		<b>(6.510.387)</b>	<b>9.504</b>
Udskudt skat		0	340.689
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>340.689</b>
Deposita		1.146.600	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		482.369	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.935	40.784
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.204.886	12.565.346
Anden gæld		0	2.502.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>91.883.790</b>	<b>15.109.117</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>91.883.790</b>	<b>15.109.117</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.373.403</b>	<b>15.459.310</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(30.496)	9.504
Årets resultat	0	(6.519.891)	(6.519.891)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(6.550.387)</b>	<b>(6.510.387)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet. Selskabet har modtaget en finansiel støtteerklæring fra selskabets kapitalejer om finansiel støtte frem til 31.12.2024. På dette grundlag er årsrapporten for 2023 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.210.667	0
Renteomkostninger i øvrigt	4	1.075
Øvrige finansielle omkostninger	1.537	0
	<b>5.212.208</b>	<b>1.075</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(776.876)	201.945
Regulering vedrørende tidligere år	221	0
Refusion i sambeskatning	(1.062.006)	(206.924)
	<b>(1.838.661)</b>	<b>(4.979)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.934.882
Tilgange	70.056.905
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>84.991.787</b>
Årets dagsværdireguleringer	(3.891.787)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(3.891.787)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>81.100.000</b>
Årets indregnede renter	283.481

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Størrelsen på ejendommen udgør 2.966 m<sup>2</sup>, der består af rækkehuse til udlejning. Ejendommen er beliggende i Hedehusene.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den

afkastbaserede model. Der er anvendt afkastkrav på 4,5 %.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,0 mio.kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 81.100 t.kr. Årets opskrivning der er ført direkte i resultatopgørelsen udgør (3.891.787) kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 5 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACC 2021 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet sikkerhed for 20 t.kr. i investeringsejendomme overfor 3. mand. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 81.100 t.kr.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
FB Gruppen A/S, København Danmark, CVR-nr.: 32 26 61 34

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

Selskabet er sambeskattet med dets danske ultimative moderselskab ACC 2021 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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



**Udskudt skat**

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

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

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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