



ACC 2021 Holding ApS

Paradisæblevej 4, 5. 2
2500 Valby
CVR-nr. 42156175

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.05.2023

Hans-Bo Hyldig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	10
Koncernens balance pr. 31.12.2022	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ACC 2021 Holding ApS
Paradisæblevej 4, 5. 2
2500 Valby

CVR-nr.: 42156175
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 for ACC 2021 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12.05.2023

Direktion

Hans-Bo Hyldig
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ACC 2021 Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ACC 2021 Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 12.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	2.327.067	791.895	1.473.808	2.069.669	1.737.684
Bruttoresultat	596.484	264.999	389.074	447.184	335.349
Driftsresultat	563.835	245.760	372.606	429.665	320.537
Resultat af finansielle poster	(12.756)	(7.208)	(3.091)	(1.171)	1.192
Årets resultat	549.173	407.187	289.918	398.040	251.053
Årets resultat ekskl. minoriteter	221.540	149.913	183.703	218.440	142.862
Balancesum	3.603.788	2.844.228	1.402.082	1.592.449	1.720.077
Investeringer i materielle aktiver	137.342	120.572	128.121	234	196
Egenkapital	1.638.139	1.165.093	822.094	782.064	479.774
Egenkapital ekskl. minoriteter	624.957	435.455	525.575	491.173	272.733
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	25,63	33,46	26,40	21,61	19,30
Nettomargin (%)	23,60	51,42	19,67	19,23	14,45
Egenkapitalforrentning (%)	41,78	31,20	36,14	57,19	70,58
Soliditetsgrad (%)	17,34	15,31	37,49	30,84	15,86

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

Selskabets væsentligste aktivitet er eje kapitalandele i datterselskaber, som har til formål at udvikle og opføre ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udgør et overskud på 549 mio. kr. og anses for værende tilfredsstillende, mod et overskud sidste år på 407 mio. kr.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af datterselskabers aktiviteter. Nærmere redegørelse herfor fremgår af koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Moderselskabets resultat udgør et overskud på 2 mio. kr., som primært kan henføres til forrentning af koncernmellemværender.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet for 2022 overgår forventningerne ved årets begyndelse. Denne forbedring tilskrives primært aktivitetsniveauet i datterselskaber, og realiserede avancer.

Der henvises til nærmere redegørelse i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling.

Forventet udvikling

Koncernen forventning til det kommende regnskabsår er i væsentligt omfang påvirket fra FB Gruppen A/S samt dets datterselskaber.

Der henvises til nærmere redegørelse i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Koncernforhold

Selskabet agere ultimativ moderselskab for FB Gruppen A/S (CVR-nr.: 32 26 61 34) med indirekte ejerskab på 50,1 pct. Der henvises til koncernregnskab for datter, for uddybende forhold om ledelsesberetning, der vil være gældende for selskabet

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til redegørelse for samfundsansvar, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der henvises til redegørelse for det underrepræsenterede køn, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Redegørelse for politik for dataetik

Der henvises til redegørelse for politik for dataetik, som er medtaget i koncernregnskabet for FB Gruppen A/S.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	2	2.327.067	791.895
Vareforbrug		(1.697.165)	(502.196)
Andre eksterne omkostninger	3	(23.602)	(21.937)
Ejendomsomkostninger		(9.816)	(2.763)
Bruttoresultat		596.484	264.999
Personaleomkostninger	4	(28.390)	(16.911)
Af- og nedskrivninger		(4.259)	(2.328)
Driftsresultat		563.835	245.760
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		80.294	112.145
Andre finansielle indtægter	5	2.538	2.184
Nedskrivning af finansielle aktiver		(2.128)	0
Andre finansielle omkostninger	6	(13.166)	(9.392)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		631.373	350.697
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.481)	140.039
Resultat før skat		628.892	490.736
Skat af årets resultat	7	(79.719)	(83.549)
Årets resultat	8	549.173	407.187

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Goodwill		0	41
Immaterielle aktiver	9	0	41
Grunde og bygninger		11.586	15.406
Investeringsejendomme		489.809	369.570
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.018	3.081
Indretning af lejede lokaler		2.324	0
Forudbetalinger for materielle aktiver		10.748	0
Materielle aktiver	10	518.485	388.057
Kapitalandele i associerede virksomheder		237.125	282.397
Andre tilgodehavender		539	2.117
Finansielle aktiver	11	237.664	284.514
Anlægsaktiver		756.149	672.612
Varer under fremstilling		1.505.513	1.656.791
Fremstillede varer og handelsvarer		91.657	27.702
Forudbetalinger for varer		22.767	9.340
Varebeholdninger	12	1.619.937	1.693.833
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		244.608	49.827
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	62.722	69.996
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6	9.255
Andre tilgodehavender		39.019	23.875
Tilgodehavende skat		3.110	0
Periodeafgrænsningsposter	14	730	263
Tilgodehavender		350.195	153.216
Likvide beholdninger		877.507	324.567
Omsætningsaktiver		2.847.639	2.171.616
Aktiver		3.603.788	2.844.228

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital	15, 16	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		57.389	109.412
Overført overskud eller underskud		539.963	325.993
Forslag til udbytte for regnskabsåret		27.555	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		624.957	435.455
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.013.182	729.638
Egenkapital		1.638.139	1.165.093
Udskudt skat	17	50.088	46.954
Andre hensatte forpligtelser	18	147.169	124.928
Hensatte forpligtelser		197.257	171.882
Gæld til realkreditinstitutter		178.039	179.213
Bankgæld		0	45.246
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		411.412	462.021
Anden gæld		0	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	19	589.451	716.480
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	164.576	270.974
Bankgæld		304.031	45.803
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		205.026	214.927
Deposita		6.197	5.824
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.155	32.758
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	0	76.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.312	120.504
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		546	674
Skyldig skat		0	5.005
Anden gæld		246.158	17.956
Periodeafgrænsningsposter	20	63.940	74
Kortfristede gældsforpligtelser		1.178.941	790.773
Gældsforpligtelser		1.768.392	1.507.253
Passiver		3.603.788	2.844.228

Begivenheder efter balancedagen

1

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	22
Eventualforpligtelser	23
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24
Transaktioner med nærtstående parter	25
Dattervirksomheder	26

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	50	109.412	325.993	0	435.455
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	(60.718)	0	(60.718)
Øvrige egenkapitalposter	0	43.051	(14.371)	0	28.680
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(165.553)	165.553	0	0
Årets resultat	0	70.479	123.506	27.555	221.540
Egenkapital ultimo	50	57.389	539.963	27.555	624.957

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	729.638	1.165.093
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	(60.718)
Øvrige egenkapitalposter	14.371	43.051
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	(58.460)	(58.460)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0
Årets resultat	327.633	549.173
Egenkapital ultimo	1.013.182	1.638.139

Effekt ved virksomhedskøb i koncernens egenkapitalopgørelse, kan henføres til købesums regulering af tidligere minoritetsaktionærer.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Driftsresultat		563.835	245.760
Af- og nedskrivninger		4.259	2.328
Ændringer i arbejdskapital	21	170.690	(420.797)
Pengestrømme vedrørende primær drift		738.784	(172.709)
Modtagne finansielle indtægter		2.538	2.184
Betalte finansielle omkostninger		(13.166)	(9.392)
Refunderet/(betalt) skat		(86.777)	(70.878)
Pengestrømme vedrørende drift		641.379	(250.795)
Køb mv. af materielle aktiver		(137.342)	(120.572)
Køb af finansielle aktiver		(7.020)	(944)
Salg af finansielle aktiver		10.056	3.443
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		165.553	0
Aktiekøb af tidligere minoritetsaktionær		(60.718)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(29.471)	(118.073)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		611.908	(368.868)
Optagelse af lån		1.344	228.158
Afdrag på lån mv.		(1.852)	(1.848)
Udbetalt udbytte		(58.460)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(58.968)	226.310
Ændring i likvider		552.940	(142.558)
Likvider primo		324.567	467.125
Likvider ultimo		877.507	324.567
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		877.507	324.567
Likvider ultimo		877.507	324.567

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	26.563	13.926
Projektsalg	2.300.504	777.969
Aktiviteter i alt	2.327.067	791.895

Koncernens omsætning består primært af udvikling af ejendomme til videre salg eller for fremmedregning, herunder projektsalg. Al omsætning vedrører byggerier i Danmark.

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	965	861
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	15
Skatterådgivning	112	206
Andre ydelser	499	203
	1.576	1.285

4 Personaleomkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	26.915	15.404
Pensioner	902	935
Andre omkostninger til social sikring	118	122
Andre personaleomkostninger	455	450
	28.390	16.911
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	14	17

	Ledelses- vederlag 2022 t.kr.	Ledelses- vederlag 2021 t.kr.
Direktion	15.991	0
Bestyrelse	489	0
Samlet for ledelseskategorier	0	1.661
	16.480	1.661

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 præsenteres ledelsesvederlag samlet for alle ledelses kategorier for regnskabsåret 2021.

5 Andre finansielle indtægter

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	72	632
Renteindtægter i øvrigt	638	295
Øvrige finansielle indtægter	1.828	1.257
	2.538	2.184

6 Andre finansielle omkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	9.426	5.652
Øvrige finansielle omkostninger	3.740	3.740
	13.166	9.392

7 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	77.389	46.493
Ændring af udskudt skat	2.316	37.063
Regulering vedrørende tidligere år	14	(7)
	79.719	83.549

8 Forslag til resultatdisponering

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	27.555	0
Overført resultat	193.985	149.913
Minoritetsinteressers andel af resultatet	327.633	257.274
	549.173	407.187

9 Immaterielle aktiver

	Goodwill t.kr.
Kostpris primo	299
Kostpris ultimo	299
Af- og nedskrivninger primo	(258)
Årets afskrivninger	(41)
Af- og nedskrivninger ultimo	(299)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	22.178	229.531	10.590	0	0
Tilgange	0	122.720	1.550	2.324	10.748
Afgange	0	0	(950)	0	0
Kostpris ultimo	22.178	352.251	11.190	2.324	10.748
Af- og nedskrivninger primo	(6.772)	0	(7.509)	0	0
Årets nedskrivninger	(3.325)	0	0	0	0
Årets afskrivninger	(495)	0	(613)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	950	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(10.592)	0	(7.172)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	0	140.039	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(2.481)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	137.558	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.586	489.809	4.018	2.324	10.748
Årets indregnede renter	0	1.307	0	0	0

Koncernen har fire investeringsejendomme, hvor den ene er færdigudviklet og placeret i Valby, mens de tre andre under opførelse på balancetidspunktet og er placeret i Hedehusene og Roskilde.

Investeringssejendomme færdigudviklet:

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

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. For selskabets ejendom i Valby er der anvendt afkastkrav på erhvervsudlejning på 6,25% og for beboelsesudlejning er anvendt 3,55%. Gennemsnitlig afkastkrav blev anvendt for 2021, og udgjorde 3,50%.

En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 42,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 56,2 mio. kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 344.655 t.kr. Årets dagsværdiregulering er ført direkte i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme under opførelse:

Koncernens ene investeringsejendom i Roskilde udgør et areal på 4.078 m² og har p.t. alene udlejning til erhverv. Den bogførte værdi på balancetidspunktet udgør 22.757 t.kr. Det er ledelsens hensigt at udvikle grunden samt tilhørende ejendom for herigennem at opnå en højere lejeindtægt. Den fremtidige anvendelse af ejendommen er ikke fast lagt endnu hvorfor dagsværdien er fastholdt til at være lig kostprisen. Investeringsejendommen er erhvervet i 2021.

Koncernen har yderligere to investeringsejendomme i Hedehusene, som er placeret i nyudviklet beboelsesområde ved Nærheden. Begge ejendomme er til beboelsesudlejning og er fortsat under opførelse på balancetidspunktet, og således ej ibrugtaget endnu. Ledelsen har ikke vurderet det muligt at foretage en pålidelig måling af dagsværdien på balancetidspunktet, hvorfor den bogførte værdi udgør kostprisen i koncernregnskabet. Den ene ejendom udgør samlet areal på 3.966 m², og har på balancetidspunktet en bogført værdi på 68.123 t.kr. Den anden ejendom udgør samlet areal på 2.992 m² og har på balancetidspunktet er bogført værdi på 54.597 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne

11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	173.615	3.681
Tilgange	7.020	550
Afgange	(610)	(2.128)
Kostpris ultimo	180.025	2.103
Opskrivninger primo	108.782	0
Egenkapitalreguleringer	42.985	0
Andel af årets resultat	70.589	0
Regulering af interne avancer	(110)	0
Udbytte	(165.553)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(150)	0
Tilbageførsel ved afgange	557	0
Opskrivninger ultimo	57.100	0
Nedskrivninger primo	0	(1.564)
Årets nedskrivninger	0	(2.128)
Tilbageførsel ved afgange	0	2.128
Nedskrivninger ultimo	0	(1.564)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	237.125	539

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Selskabet af 23. december 2020 ApS	Roskilde	25,00
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	København	50,00
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	København	50,00
Frugtmarkedet 11 Holding ApS	København	33,50
Udviklingsselskabet for Billige Boliger P/S	Vanløse	50,00
Udviklingsselskabet for Billige Boliger Komplementar ApS	Vanløse	50,00

12 Varebeholdninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	17.322	19.862

13 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	404.241	473.009
Foretagne acontofaktureringer	(341.519)	(479.287)
Overført til forpligtelser	0	76.274
	62.722	69.996

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 9.495 t.kr.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

15 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi t.kr.
Aktiekapital, A-kapitalandele	100	0
Aktiekapital, B-kapitalandele	49.900	50
	50.000	50

16 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi t.kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Aktiekapital	500	500	10,00
Beholdning af egne kapitalandele	500	500	10,00

17 Udskudt skat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Materielle aktiver	25.567	31.604
Varebeholdninger	22.021	15.159
Tilgodehavender	9.432	12.643
Hensatte forpligtelser	(6.932)	(12.452)
Udskudt skat i alt	50.088	46.954

	2022	2021
Bevægelser i året	t.kr.	t.kr.
Primo	46.954	10.104
Indregnet i resultatopgørelsen	2.316	37.063
Indregnet i salgssum for afhændet kapitalandele	(103)	(213)
Regulering af udskudt skat tidligere år	921	0
Ultimo	50.088	46.954

18 Andre hensatte forpligtelser

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

19 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.322	2.000	178.039	172.481
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	70.854	156.474	411.412	0
Anden gæld	92.400	112.500	0	0
	164.576	270.974	589.451	172.481

20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudfaktureret husleje, hvor lejeperioden først er efter balancetidspunktet.

21 Ændring i arbejdskapital

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	137.412	(1.255.153)
Ændring i tilgodehavender	(192.341)	107.047
Ændring i leverandørgæld mv.	225.619	727.309
	170.690	(420.797)

22 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	248	195

23 Eventualforpligtelser

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

24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har stillet arbejdsgaranti overfor 3. mand for 245.266 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 29.150 t.kr. på deponeringskonti.

Af koncernens samlede tilgodehavender fra salg udgør 13.594 t.kr. tilbagehold på afsluttede entrepriser.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i varebeholdninger samt igangværende arbejder for fremmed regning. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 705.732 t.kr.

Koncernen har afgivet sikkerhed for 912 t.kr. i varebeholdninger overfor 3. mand.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er der givet pant i enkelte koncernens kapitalandele i dattervirksomheder. Pantsætningen er begrænset til 250.000 t.kr. Den regnskabsmæssige indre værdi på balancetidspunktet for disse datterselskaber udgør 299.496 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 344.655 t.kr.

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

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

25 Transaktioner med nærtstående parter

	Associerede virksomheder t.kr.	Ledelse t.kr.	Andre nærtstående parter t.kr.
Nettoomsætning	514.644	0	0
Vareforbrug	0	0	5.821
Finansielle indtægter	72	0	665
Finansielle omkostninger	0	0	318
Tilgodehavender	0	0	22.681
Forpligtelser	0	28	4.278

26 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB Administration ApS	København	ApS	45,09
FB Syrengården ApS	København	ApS	45,09
FB Byg Farum ApS	København	ApS	45,09
Jernaldermarken ApS	København	ApS	45,09
FB Projekt I ApS	København	ApS	27,05
FB Tejn Havnehuse ApS	København	ApS	45,09
FB Byg Stenløse Entreprise ApS	København	ApS	27,05
FB Darupvej ApS	København	ApS	45,09
FB Grønne Eng ApS	København	ApS	45,09
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	København	ApS	30,21
Ejendomsselskabet Thurøvej 13 ApS	København	ApS	30,21
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	København	ApS	30,21
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	København	ApS	30,21
Himmelev Have ApS	København	ApS	30,21
Tegholmen ApS	København	ApS	30,21
Tegholmen II ApS	København	ApS	18,13
Ny Valby Holding A/S	København	A/S	30,21
Ny Valby Udvikling A/S	København	A/S	30,21
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	København	ApS	30,21
Ny Valby Byggemodning P/S	København	ApS	30,21
NVU 1 ApS	København	ApS	30,21
NVU 2 ApS	København	ApS	30,21
NVU 4 ApS	København	ApS	30,21
NVU 5 ApS	København	ApS	30,21
NVU 6 ApS	København	ApS	30,21
NVU 7 ApS	København	ApS	30,21
NVU 8E ApS	København	ApS	30,21
NVU 9 ApS	København	ApS	30,21
NVU 9E ApS	København	ApS	30,21
NVU 9T ApS	København	ApS	30,21
NVU 10 ApS	København	ApS	30,21

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
NVU 12E ApS	København	ApS	30,21
NVU 13A ApS	København	ApS	30,21
NVU 13C ApS	København	ApS	30,21
NVU 14D ApS	København	ApS	30,21
NVU 16E ApS	København	ApS	30,21
NVU 17 ApS	København	ApS	30,21
NVU 18 ApS	København	ApS	30,21
NVU 20 ApS	København	ApS	30,21
NVU 21 ApS	København	ApS	30,21
NVU 22 ApS	København	ApS	30,21
NVU 23E ApS	København	ApS	30,21
FBSM A/S	København	A/S	33,82
FB Snedkerhaven ApS	København	ApS	33,82
A/S Julius Nielsen & Søn Ejendomme	København	A/S	33,82
FBSM Enterprise ApS	København	ApS	33,82
BP 5 Entreprise ApS	København	ApS	33,82
FBSM Teglrækkerne ApS	København	ApS	33,82
BP 4 Entreprise ApS	København	ApS	31,56
Baltorp Invest ApS	København	ApS	49,09
FB-B II A/S	København	A/S	30,21
FB Baltop ApS	København	ApS	27,19
BP 1 ApS	København	ApS	27,19
BP 2 ApS	København	ApS	27,19
BP 3 ApS	København	ApS	27,19
BP 4 ApS	København	ApS	27,19
BP 1 Entreprise ApS	København	ApS	27,19
BP 2 Entreprise ApS	København	ApS	27,19
BP 3 Entreprise ApS	København	ApS	27,19
BP 5 ApS	København	ApS	27,19

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB-B A/S	København	A/S	30,21
FB Holbæk Have A/S	København	A/S	30,21
HH-A ApS	København	ApS	30,21
HH-B ApS	København	ApS	30,21
HH-C ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 1 ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 2 ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 345s ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 6 ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 7 ApS	København	ApS	30,21
FB Nærheden Øst A/S	København	A/S	30,21
NH-A ApS	København	ApS	30,21
NH-B ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 10 ApS	København	ApS	30,21
NH-D ApS	København	ApS	30,21
NH-E ApS	København	ApS	30,21
NH-F ApS	København	ApS	30,21
NH-G ApS	København	ApS	30,21
NH-H ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 1 ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 2 ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 2a ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 3 ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 5 ApS	København	ApS	30,21
NH Entreprise 8 ApS	København	ApS	30,21
Tegholmen V A/S	København	A/S	30,21
TH V Enterprise ApS	København	ApS	30,21
TH V I ApS	København	ApS	30,21
TH V II ApS	København	ApS	30,21
FB Gruppen A/S	København	A/S	45,09
HACC Holding ApS	København	ApS	50,10
NH Entreprise 6 ApS	København	ApS	30,21
HH Entreprise 9 ApS	København	ApS	30,21

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2020/21 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(28)	(5)
Bruttoresultat		(28)	(5)
Andre finansielle indtægter	2	3.163	2.979
Andre finansielle omkostninger		0	(4)
Resultat før skat		3.135	2.970
Skat af årets resultat		(690)	(654)
Årets resultat	3	2.445	2.316

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2020/21 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		257.743	257.743
Finansielle aktiver	4	257.743	257.743
Anlægsaktiver		257.743	257.743
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.468	77.975
Tilgodehavender		80.468	77.975
Omsætningsaktiver		80.468	77.975
Aktiver		338.211	335.718

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		309.899	335.009
Forslag til udbytte for regnskabsåret		27.555	0
Egenkapital		337.504	335.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17	5
Skyldig skat		690	654
Kortfristede gældsforpligtelser		707	659
Gældsforpligtelser		707	659
Passiver		338.211	335.718
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	335.009	0	335.059
Årets resultat	0	(25.110)	27.555	2.445
Egenkapital ultimo	50	309.899	27.555	337.504

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle indtægter

	2022 t.kr.	2020/21 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.163	2.979
	3.163	2.979

3 Forslag til resultatdisponering

	2022 t.kr.	2020/21 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	27.555	0
Overført resultat	(25.110)	2.316
	2.445	2.316

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	257.743
Kostpris ultimo	257.743
Regnskabsmæssig værdi ultimo	257.743

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Personaleforhold

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

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

8 Transaktioner med nærtstående parter

	Datter- virksomheder t.kr.
Finansielle indtægter	<u>3.163</u>
Tilgodehavender	80.468

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor). Modervirksomhedens regnskab 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. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes

nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Ved spaltninger eller tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen**Goodwill**

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne 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. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3 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 egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, 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 afskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

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, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger aktiveres på balancen.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

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

Egne kapitalandele

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

Minoritetsinteresser

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

Udskudt skat

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

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

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

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

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

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende

arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.