



## ACC 2021 Holding ApS

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

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.05.2024

---

**Hans-Bo Hyldig**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	14
Koncernens balance pr. 31.12.2023	15
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	18
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	19
Koncernens noter	21
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	33
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	34
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	36
Modervirksomhedens noter	37
Anvendt regnskabspraksis	39

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 42156175  
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 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 28.05.2024

**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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 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 den relevante lovgivning.

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

København, den 28.05.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

**Niels Frøland Johansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne50624

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	1.590.502	2.327.067	791.895	1.473.808	2.069.669
Bruttoresultat	404.705	596.484	264.999	389.074	447.184
Driftsresultat	380.096	563.835	245.760	372.606	429.665
Resultat af finansielle poster	(26.158)	(12.756)	(7.208)	(3.091)	(1.171)
Årets resultat	251.319	549.173	407.187	289.918	398.040
Årets resultat ekskl. minoriteter	131.489	221.540	149.913	183.703	218.440
Balancesum	3.442.095	3.603.788	2.844.228	1.402.082	1.592.449
Investeringer i materielle aktiver	243.049	137.342	120.572	128.121	234
Egenkapital	1.746.613	1.638.139	1.165.093	822.094	782.064
Egenkapital ekskl. minoriteter	991.908	624.957	435.455	525.575	491.173
<b>Nøgletal</b>					
Bruttoavance (%)	25,45	25,63	33,46	26,40	21,61
Nettomargin (%)	15,80	23,60	51,42	19,67	19,23
Egenkapitalforrentning (%)	16,26	41,78	31,20	36,14	57,19
Soliditetsgrad (%)	28,82	17,34	15,31	37,49	30,84

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 251 mio. kr. og anses for værende tilfredsstillende, mod et overskud sidste år på 549 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 46 mio. kr., som primært kan henføres til modtaget udbytte fra dets dattervirksomheder.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Årets resultat for 2023 er som forventet, og afvigelser kan henføres til negative dagsværdireguleringer som følge af markedets øgede afkastkrav og det aktuelle renteniveau.

De mindre byggesagers negative udvikling opvejes af bedre udvikling i de større byggerier.

Vi havde forventet en hurtigere udlejning i Nærheden, men kan samtidig konstatere væsentlig bedre udlejning i såvel Ballerup som Holbæk og dermed bedre resultater.

Byggeomkostningerne er generelt ikke steget så meget som forventet, men de samlede byggeomkostninger øgedes alligevel marginalt som følge af øget fokus på reduktion af byggeriets CO2 udledning og derved øgede omkostninger til nye materialer og byggemetoder.

Koncernen står som følge af den lavere aktivitet med ny udvikling med et godt likviditetsberedskab ved udgangen af 2023.

### **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 80,2 pct. Der henvises til koncernregnskab for datter, for uddybende forhold om ledelsesberetning, der vil være gældende for selskabet

### **Redegørelse for samfundsansvar**

FB Gruppen udvikler ejendomsprojekter til boliger og erhverv, der enten sælges eller udlejes. Udvikling af ejendomsprojekter, køb af grundarealer, nedrivning, byggemodning og opførelse af ejendomme samt eventuelt salg sker i tæt samarbejde med et betydeligt antal rådgivere og entreprenører.

Denne forretningsmodel gennemføres med relativt få egne ansatte, men involverer et betydeligt antal ansatte hos vores samarbejdspartnere. Der henvises til ledelsesberetningens øvrige afsnit for uddybning heraf.

I lyset af at antal ansatte i koncernen kun udgør ca. 16 personer, er der ikke udarbejdet egentlige politikker på CSR-området, men der er udarbejdet og kommunikeret de ledelsesmæssige holdninger og retningslinjer, der er gældende internt og særligt i forhold til aftaler/kontrakter med koncernens samarbejdspartnere, der gennem samarbejdet på en lang række områder medvirker til at forvalte det samfundsansvar koncernens aktiviteter indebærer.

Det er ledelsens opfattelse, at vores holdninger og retningslinjer, der er omtalt i det følgende, medvirker til at sikre høj grad af efterlevelse af det samfundsansvar, som vi er fuldt opmærksomme på, at vi har.

**Bæredygtighed:** Det er koncernens opfattelse, at vi skal have fokus på bæredygtighed for sikre de rette livsbetingelser for de fremtidige generationer. Det er således ledelsens holdning, at bæredygtighed skal have høj prioritet og være et integreret mål i alle vores projekter. Der er stor udvikling på området, og det er vores ambition, at vi skal tilstræbe at anvende de bedste og mest holdbare af de senest anerkendte metoder og teknologier inden for de forskellige områder. Her fokuseres f.eks. på kvalificerede certificeringskrav, primært DGNB, som bygger på en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed via hovedsøjlerne: social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Generelt certificeres koncernens projekter med DGNB, og dette er fortsat i 2023.

**Miljø og klima:** Det er koncernens vurdering, at den største risiko for at påvirke miljøet negativt, er i produktionsprocessen af de materialer, der anvendes i vores byggeprojekter. Der er derfor stor ledelsesmæssig bevågenhed omkring, at udvikling sker med fokus på miljø og klima, både hvad angår anvendte materialer, men også i forhold til byggeprocesser, samt reel vurdering af de langsigtede konsekvenser, for så vidt angår forberedelse/klargøring af byggegrunde, nedrivning og genanvendelighed, opførelse, løbende drift og fremtidige vedligeholdelsesbehov. Den grønne omstilling i samfundet er afhængig af byggesektorens evne til at ændre processernes udledning, både ved produktion af materialer, konstruktion af ejendommene og efterfølgende drift af samme. Koncernen anerkender sin rolle i denne proces og nødvendigheden af at implementere og forankre denne omstilling, da det i modsat fald kan medføre en betydelig risiko for koncernens evne til fremover at afsætte sine projekter.

I 2023 blev der indarbejdet krav om livscyklusvurdering i bygningsreglementet - LCA (Life Cycle Assessment) - som er et udtryk for en ejendoms miljøpåvirkning (CO<sub>2</sub> udledning) på anvendte materialer, byggeproces, løbende drift m.v. gennem hele dens livscyklus (50 år). LCA måles via CO<sub>2</sub>-aftrykket og er for 2023 fastsat til 12 kg CO<sub>2</sub>-ækv/m<sup>2</sup>/år. I efterfølgende år forventes de fremtidige grænseværdier at blive;

- 2025: 10,5 kg CO<sub>2</sub>- ækv/m<sup>2</sup>/år
- 2027: 9 kg CO<sub>2</sub>- ækv/m<sup>2</sup>/år
- 2029: 7,5 kg CO<sub>2</sub>- ækv/m<sup>2</sup>/år

De byggerier koncernen har afleveret i 2023 har et CO<sub>2</sub>-aftryk på mellem 8,5 og 8,8. Aktuelt arbejdes der med et projekt i Nærheden, hvor CO<sub>2</sub>-aftrykket p.t. er estimeret til 6,3.

Gennem brancheorganisationer står vi til rådighed for videndeling på dette område.

Det er vores opfattelse, at vi har en høj standard på miljø- og klimaområdet, og det er vores forventning og målsætning, at vi forsat vil være blandt de førende på området. De tiltag, vi iværksætter ved køb af grundstykker med grundige miljømæssige undersøgelser, vil forsat have høj prioritet i forhold til at skabe sikkerhed for de fremtidige brugere af vores ejendomme og for at minimere den samlede miljømæssige risiko i

byggefaser og ved den langsigtede anvendelse.

Bæredygtighed har mange ansigter, og koncernen arbejder også for at sikre den økonomiske bæredygtighed på boligmarkedet ikke mindst ved at give flere mulighed for opsparing i egen bolig. Det kræver dog nytænkning og udvikling af boligtyper og finansieringsformer, som passer ind i flere familiers behov. Det kunne f.eks. ske ved en nyfortolkning af andelsboligkonceptet. Konkret har koncernen via indgåelse af et joint venture med Fonden for Billige Boliger igangsat bestræbelser på at tilvejebringe betalbare boliger, som skal tilbydes til købere med små- og mellemindkomster, der ellers ikke ville have muligheder på ejerboligmarkedet

Medarbejderforhold: Medarbejdere er den vigtigste ressource, og vi har derfor stort fokus på at skabe et spændende, udviklende, trygt og sundt arbejdsmiljø, der tiltrækker og fastholder dygtige og kreative medarbejdere til gavn for iværksatte projekter og dermed vores kunder. Væsentligste risiko for vores medarbejdere er, hvis vi ikke er i stand til at undgå alvorlige arbejdsulykker og -skader.

På koncernens projekter er der løbende beskæftiget mellem 350-450 personer, og det er vores kommunikerede holdning, at vores samarbejdspartnere skal overholde gældende retningslinjer for miljø- og arbejdsforhold. Det gælder desuden forhold omkring løn, ansættelsesvilkår og arbejdstagerrettigheder. Der er i 2023 ikke konstateret brud på retningslinjerne.

Vi følger de igangsatte projekter tæt og drøfter løbende nødvendige tiltag i forhold til overholdelse af lovkrav og regler til sikring af, at arbejdsulykker og -skader bedst muligt undgås, og at konsekvenser, i fald det sker, minimeres mest muligt. Antallet af arbejdsskader er meget lavt, og der er ikke konstateret alvorlige skader i 2023. Via faste sikkerhedsmøder og rundringer på byggepladserne, anvendelse af de samme leverandører samt krav til byggesystemer og -principper, er det vores forventning, at vi fortsat kan undgå alvorlige arbejdsulykker

Menneskerettigheder: Det er vores politik og klare målsætning i alle sammenhænge at overholde alle krav til ordentlig medarbejderpleje og ikke på nogen måde krænke menneskerettigheder. Det gælder både internt og i forholdet til samarbejdspartnere og underleverandører

Som stor salgs- og udviklingsvirksomhed er vi i kontakt med mange forskellige kunder og samarbejdspartnere; fra alle samfundslag og med vidt forskellige baggrunde, nationaliteter, religiøse overbevisninger m.v. Det er afgørende for koncernen, at alle behandles ens og med respekt for den mangfoldighed, der afspejler det samfund, vi lever i. Risikoen for brud på menneskerettigheder vurderes primært at være til stede i samarbejdspartneres egne kontraktforhold, hvilket vi via dialog og retningslinjer for samarbejde bestræber os på at undgå. Der er i 2023 ikke erfaret brud på menneskerettigheder. Vi forventer heller ingen brud på menneskerettigheder i 2024.

Korruption og bestikkelse: Koncernen har nul-tolerance omkring korruption og bestikkelse og stiller krav om, at alle ansatte agerer med integritet og transparens i alle relationer med eksterne samarbejdspartnere og myndigheder.

Koncernen vurderer, at de største risici findes i samhandel med leverandører samt drift af byggepladser, hvorfor der føres relevant tilsyn og sammenholdes vilkår og forbrug mellem sammenlignelige projekter. Der er i 2023 ikke konstateret korruptionsforhold, der har ændret koncernens opfattelse på området.

## Redegørelse for det underrepræsenterede køn

	<b>2023</b>
<b>Øverste ledelsesorgan</b>	
Samlet antal medlemmer	5
Underrepræsenteret køn (%)	20,00
Måltal (%)	40,00
Årstal for forventet opfyldelse af måltal	2026
<hr/>	
<b>2023</b>	
<b>Øvrige ledelsesniveauer</b>	
Samlet antal medlemmer	4
Underrepræsenteret køn (%)	0,00

FB Gruppen lægger vægt på, at de bedst kvalificerede vælges til bestyrelsesposterne. Bestyrelsen, der består af 1 kvinde og 4 mænd, drøfter løbende sammensætningen af bestyrelsen, herunder eventuelle behov for ændring eller udvidelse af gruppens kompetencer. Med et bestyrelsesantal på 5 personer vil måltallet forsat være minimum 2 personer fra det underrepræsenterede køn; et mål som koncernen vil bestræbe sig på at opfylde senest i år 2026. Som nævnt drøftes sammensætningen løbende, og der tages i den forbindelse stilling til kvalificerede kandidater af det underrepræsenterede køn i forbindelse med indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer.

I koncernen, der har under 50 ansatte, er der på øvrige ledelseslag på nuværende tidspunkt ingen ansatte fra det underrepræsenterede køn. En betydelig del af koncernens stillinger er i specialistfunktioner, og der vil ved besættelse af ledige stillinger blive valgt kandidater med de mest relevante kompetencer.

## Redegørelse for politik for dataetik

FB Gruppens bestyrelse har vedtaget en informations- og datasikkerhedspolitik, med det formål at beskytte personoplysninger og kritiske forretningsinformationer, og har fastlagt retningslinjer for beskyttelse mod, at der sker uautoriseret adgang til oplysninger eller uautoriseret offentliggørelse. Der indsamles kun personoplysninger i begrænset omfang, og kun medarbejdere og personer med sagligt og fagligt ærinde har adgang til disse. Der bruges ikke aktivt data eller kunstig intelligens til at spore bevægelser eller præferencer hos privatpersoner, kunder, samarbejdspartnere eller medarbejdere. Vi anvender dog, som andre, cookies på vores hjemmesider for at kunne udarbejde statistikker over trafik og brugeradfærd på siderne. Ud fra disse statistikker kan vi sikre en bedre brugeroplevelse på hjemmesiderne. Der er ingen personlige oplevelser gemt i vores cookies.

FB Gruppen ønsker at opnå tilstrækkelige sikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med indsamling, behandling, opbevaring og sletning af virksomhedens kritiske informationer og data. Dette ønskes opnået gennem:

- Beskyttelse af informationer mod brud på fortrolighed, integritet og tilgængelighed.
- Beskyttelse af informationer mod ødelæggelse og eller manipulation.
- Beskyttelse af systemer og udstyr mod nedbrud og utilgængelighed.
- Sikker behandling af personoplysninger jf. persondatapolitikken og håndbog for håndtering af personoplysninger.
- Sikker behandling af virksomhedens øvrige kritiske informationer jf. retningslinjer og sikkerhedsforanstaltninger i IT-/datasikkerhedspolitik, og understøttende processer.
- Kontrol med eksterne samarbejdspartnere og leverandører.

- Minimering af risici for tab af data og brud på informationssikkerheden.

Det er FB Gruppens opfattelse, at de implementerede politikker og værktøjer udgør et foreløbigt tilstrækkeligt grundlag til at afbøde eventuelle risici forbundet med indsamling og behandling af informationer og data. Der er i forlængelse heraf ikke formuleret en egentlig politik for dataetik.

# Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.590.502	2.327.067
Vareforbrug		(1.150.881)	(1.697.165)
Andre eksterne omkostninger	3	(21.873)	(23.602)
Ejendomsomkostninger		(13.043)	(9.816)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>404.705</b>	<b>596.484</b>
Personaleomkostninger	4	(23.400)	(28.390)
Af- og nedskrivninger		(1.209)	(4.259)
<b>Driftsresultat</b>		<b>380.096</b>	<b>563.835</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(27.396)	80.294
Andre finansielle indtægter	5	11.023	2.538
Nedskrivning af finansielle aktiver		(847)	(2.128)
Andre finansielle omkostninger	6	(36.334)	(13.166)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>326.542</b>	<b>631.373</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(33.709)	(2.481)
<b>Resultat før skat</b>		<b>292.833</b>	<b>628.892</b>
Skat af årets resultat	7	(41.514)	(79.719)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>251.319</b>	<b>549.173</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		0	11.586
Investeringsejendomme		708.611	489.809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.138	4.018
Indretning af lejede lokaler		3.220	2.324
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	10.748
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>714.969</b>	<b>518.485</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		205.011	237.125
Andre tilgodehavender		8.692	539
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>213.703</b>	<b>237.664</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>928.672</b>	<b>756.149</b>
Varer under fremstilling		1.415.751	1.505.513
Fremstillede varer og handelsvarer		152.033	91.657
Forudbetalinger for varer		10.168	22.767
<b>Varebeholdninger</b>	11	<b>1.577.952</b>	<b>1.619.937</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.035	244.608
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	73.825	62.722
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	6
Andre tilgodehavender		81.412	39.019
Tilgodehavende skat		11.953	3.110
Periodeafgrænsningsposter	13	109	730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>273.334</b>	<b>350.195</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>662.137</b>	<b>877.507</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.513.423</b>	<b>2.847.639</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.442.095</b>	<b>3.603.788</b>



**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital	14, 15	100	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.791	57.389
Overført overskud eller underskud		961.367	539.963
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.650	27.555
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>991.908</b>	<b>624.957</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>754.705</b>	<b>1.013.182</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>1.746.613</b>	<b>1.638.139</b>
Udskudt skat	16	28.520	50.088
Andre hensatte forpligtelser	17	145.051	147.169
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>173.571</b>	<b>197.257</b>
Gæld til realkreditinstitutter		177.143	178.039
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		369.588	411.412
Anden gæld		135.010	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>681.741</b>	<b>589.451</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	18	79.496	164.576
Bankgæld		187.504	304.031
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		323.463	205.026
Deposita		13.141	6.197
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.989	23.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.597	165.312
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.401	546
Anden gæld	19	41.569	246.158
Periodeafgrænsningsposter	20	60.010	63.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>840.170</b>	<b>1.178.941</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.521.911</b>	<b>1.768.392</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.442.095</b>	<b>3.603.788</b>
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 2023

	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	57.389	539.963	27.555	624.957
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	283.666	0	283.666
Kapitalforhøjelse	50	0	0	0	50
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(27.555)	(27.555)
Øvrige egenkapitalposterings	0	(8.036)	(12.663)	0	(20.699)
Årets resultat	0	(27.562)	150.401	8.650	131.489
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>21.791</b>	<b>961.367</b>	<b>8.650</b>	<b>991.908</b>

	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.013.182	1.638.139
Effekt af virksomhedskøb o.l.	(302.476)	(18.810)
Kapitalforhøjelse	0	50
Udbetalt ordinært udbytte	(84.545)	(112.100)
Øvrige egenkapitalposterings	8.714	(11.985)
Årets resultat	119.830	251.319
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>754.705</b>	<b>1.746.613</b>

Effekt ved virksomhedskøb i koncernens egenkapitalopgørelse, kan henføres til købesums regulering af tidligere minoritetsaktionærer samt handel mellem eksisterende majorits- og minoritetsejer.

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Driftsresultat		380.096	563.835
Af- og nedskrivninger		1.209	4.259
Andre hensatte forpligtelser		(2.118)	22.241
Ændringer i arbejdskapital	21	(51.130)	148.449
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>328.057</b>	<b>738.784</b>
Modtagne finansielle indtægter		11.023	2.538
Betalte finansielle omkostninger		(36.334)	(13.166)
Refunderet/(betalt) skat		(67.981)	(86.777)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>234.765</b>	<b>641.379</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(243.049)	(137.342)
Køb af finansielle aktiver		(7.415)	(7.020)
Salg af finansielle aktiver		0	10.056
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		0	165.553
Aktiekøb af tidligere minoritetsaktionær		(18.760)	(60.718)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(269.224)</b>	<b>(29.471)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(34.459)</b>	<b>611.908</b>
Optagelse af lån		3.855	1.344
Afdrag på lån mv.		(72.666)	(1.852)
Udbetalt udbytte		(112.100)	(58.460)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(180.911)</b>	<b>(58.968)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(215.370)</b>	<b>552.940</b>

Likvider primo	877.507	324.567
<b>Likvider ultimo</b>	<b>662.137</b>	<b>877.507</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	662.137	877.507
<b>Likvider ultimo</b>	<b>662.137</b>	<b>877.507</b>
<hr/>		

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Nettoomsætning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	29.164	26.563
Projektsalg	1.561.338	2.300.504
<b>Aktiviteter i alt</b>	<b>1.590.502</b>	<b>2.327.067</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lovpligtig revision	952	965
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	58	0
Skatterådgivning	115	112
Andre ydelser	594	499
	<b>1.719</b>	<b>1.576</b>

## 4 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	20.720	26.915
Pensioner	2.064	902
Andre omkostninger til social sikring	116	118
Andre personaleomkostninger	500	455
	<b>23.400</b>	<b>28.390</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	14
---	----	----

	<b>Ledelses- vederlag 2023 t.kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2022 t.kr.</b>
Direktion	4.939	15.991
Bestyrelse	727	489
	<b>5.666</b>	<b>16.480</b>

### 5 Andre finansielle indtægter

	<b>2023 t.kr.</b>	<b>2022 t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	72
Renteindtægter i øvrigt	5.684	638
Øvrige finansielle indtægter	5.339	1.828
	<b>11.023</b>	<b>2.538</b>

### 6 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023 t.kr.</b>	<b>2022 t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	36.198	9.426
Øvrige finansielle omkostninger	136	3.740
	<b>36.334</b>	<b>13.166</b>

### 7 Skat af årets resultat

	<b>2023 t.kr.</b>	<b>2022 t.kr.</b>
Aktuel skat	62.879	77.389
Ændring af udskudt skat	(21.529)	2.316
Regulering vedrørende tidligere år	164	14
	<b>41.514</b>	<b>79.719</b>

### 8 Forslag til resultatdisponering

	<b>2023 t.kr.</b>	<b>2022 t.kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	8.650	27.555
Overført resultat	122.839	193.985
Minoritetsinteressers andel af resultatet	119.830	327.633
	<b>251.319</b>	<b>549.173</b>

## 9 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	352.251	11.190	2.324	10.748
Overførsler	0	10.748	0	0	(10.748)
Tilgange	0	241.763	0	1.286	0
Afgange	(22.178)	0	(572)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>604.762</b>	<b>10.618</b>	<b>3.610</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(10.592)	0	(7.172)	0	0
Årets afskrivninger	0	0	(819)	(390)	0
Tilbageførsel ved afgang	10.592	0	511	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.480)</b>	<b>(390)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	137.558	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(33.709)	0	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>103.849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>708.611</b>	<b>3.138</b>	<b>3.220</b>	<b>0</b>
Årets indregnede renter	0	1.195	0	0	0

Koncernen har syv investeringsejendomme, hvoraf tre er færdigudviklet og placeret i Hedehusene og én færdigudviklet i Valby. Mens er de tre resterende er under opførelse på balancetidspunktet og er placeret i Ballerup og Roskilde.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Årets dagsværdireguleringer er ført direkte i resultatopgørelsen.

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

### Investeringssejendomme færdigudviklet:

#### Verbena hus

Størrelsen på ejendommen i Valby udgør 9.798 m<sup>2</sup>, der primært består af beboelsesudlejning samt mindre erhvervsudlejning.

Der er anvendt afkastkrav på erhvervsudlejning på 6,25% (2022; 6,25%) og for beboelsesudlejning er anvendt 4,075% (2022; 3,55%). En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 33,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 42,5 mio. kr

Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.



Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 308.700 t.kr. (2022; 344.655 t.kr.)

#### *Kastanje huset*

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene udgør 3.966 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 4,5%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 13,4 mio. kr.

Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 109.100 t.kr. (2022; 0 t.kr.).

#### *Kastanje rækkerne*

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene udgør 3.962 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 5,0%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,6 mio. kr.

Ejendommen er på balancetidspunktet ikke påbegyndt udlejning. Der forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er efter balancedagen indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 95.700 t.kr. (2022; 0 t.kr.)

#### *Teglækkerne*

Størrelsen på ejendommen i Hedehusene 2.966 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er færdigudviklet i 2023, og som følge heraf er første dagsværdimåling foretaget i indeværende år.

Der er anvendt afkastkrav på 4,5%. En forøgelse af årets anvendte afkastkrav 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 forventes ikke tomgangsleje i ejendommen. Der er indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør pr. balancedagen 81.100 t.kr. (2022; 14.935 t.kr.)

#### **Investeringsejendomme under opførelse:**

Koncernen har en investeringsejendom i Roskilde, som udgør et areal på 4.078 m<sup>2</sup> og har p.t. alene udlejning til erhverv. Den bogførte værdi på balancetidspunktet udgør 23.757 t.kr. Det er ledelsens hensigt at udvikle grunden samt tilhørende ejendom. Den fremtidige anvendelse af ejendommen er ikke fastlagt endnu hvorfor dagsværdien er fastholdt til at være lig kostprisen. Investeringsejendommen er erhvervet i 2021.

Koncernen har en investeringsejendom i Hedehusene, som er placeret i nyudviklet beboelsesområde ved Nærheden og har p.t. alene udlejning til erhverv. Den bogførte værdi på balancetidspunktet udgør 11.347 t.kr. Det er ledelsens hensigt at udvikle grunden samt tilhørende ejendom. Den fremtidige anvendelse af ejendommen er ikke fastlagt endnu hvorfor dagsværdien er fastholdt til at være lig kostprisen. Investeringsejendommen er erhvervet i 2022.

Koncernens har en investeringsejendom i Ballerup, som er placeret i nyudviklet beboelsesområde. Ejendommen 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 på 79.907 t.kr. udgør kostprisen i koncernregnskabet.

## 10 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender t.kr.</b>
Kostpris primo	180.025	2.103
Tilgange	7.415	8.153
Afgange	0	(14)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>187.440</b>	<b>10.242</b>
Opskrivninger primo	57.100	0
Egenkapitalreguleringer	(11.967)	0
Andel af årets resultat	(27.091)	0
Regulering af interne avancer	(471)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.571</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(1.564)
Tilbageførsel ved afgange	0	14
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.550)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>205.011</b>	<b>8.692</b>

<b>Associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Friends of Roskilde ApS	Roskilde	22,58
Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S	København	50,00
Komplementarselskabet Vilvordevej 70 ApS	København	50,00
Frugtmarkedet 11 Holding ApS	København	33,50
Udviklingselskabet for Billige Boliger P/S	Vanløse	50,00
Udviklingselskabet for Billige Boliger Komplementar ApS	Vanløse	50,00
Sydkaj P/S	København	50,00
Sydkaj ApS	København	50,00

**11 Varebeholdninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	14.408	17.322

**12 Igangværende arbejder for fremmed regning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	347.129	404.241
Foretagne acontofaktureringer	(273.304)	(341.519)
	<b>73.825</b>	<b>62.722</b>

Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen udgør 8.817 t.kr.

**13 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger.

**14 Virksomhedskapital**

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
Aktiekapital, A-kapitalandele	200	0
Aktiekapital, B-kapitalandele	99.800	100
	<b>100.000</b>	<b>100</b>

**15 Egne kapitalandele**

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>	<b>Andel af virksomhedskapital %</b>
Aktiekapital	500	500	10,00
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>10,00</b>

**16 Udskudt skat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Materielle aktiver	16.380	25.567
Varebeholdninger	9.934	22.021
Tilgodehavender	8.806	9.432
Hensatte forpligtelser	(6.600)	(6.932)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>28.520</b>	<b>50.088</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bevægelser i året</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Primo	50.088	46.954
Indregnet i resultatopgørelsen	(21.529)	2.316
Indregnet i salgssum for afhændet kapitalandele	1.793	(103)
Regulering af udskudt skat tidligere år	(1.832)	921
<b>Ultimo</b>	<b>28.520</b>	<b>50.088</b>

### 17 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører garantiforpligtelser samt hensættelser til projekter og færdiggørelser. Koncernen har fastlagte principper for hensættelse garantiforpligtelser til bl.a. 1 års- og 5 års gennemgang i entreprisereselskaber, der indregnes som hensat forpligtelse på afleveringstidspunktet for den givne ejendom.

Koncernen er herudover involveret i tvister, som er sædvanlige for en developervirksomhed, og der hensættes til disse, såfremt det skønnes at koncernen har en forpligtigelse. Hensættelserne er baseret på et skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne og er ligeledes baseret på et skøn over fremtidige begivenheder.

### 18 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.071	1.322	177.143	172.537
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	72.204	70.854	369.588	0
Anden gæld	6.221	92.400	135.010	0
	<b>79.496</b>	<b>164.576</b>	<b>681.741</b>	<b>172.537</b>

### 19 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Moms og afgifter	17.205	184.953
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	6.284	1.332
Feriepengeforpligtelser	624	948
Anden gæld i øvrigt	17.456	58.925
	<b>41.569</b>	<b>246.158</b>

### 20 Periodeafgrænsningsposter

periodeafgrænsningsposter omfatter primært modtaget tilskud til opførelse af parkeringsanlæg for ét af koncernens udviklingsprojekter. Herudover udgøres regnskabsposten af forudfaktureret husleje, hvor lejeperioden først er efter balancetidspunktet.

**21 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	60.294	137.412
Ændring i tilgodehavender	67.008	(192.341)
Ændring i leverandørgæld mv.	(178.432)	203.378
	<b>(51.130)</b>	<b>148.449</b>

**22 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	4.813	248

**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 229.657 t.kr.

Af koncernens samlede likvide midler indestår 10.647 t.kr. på deponeringskonti.

Af koncernens samlede tilgodehavender fra salg udgør 13.313 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 786.707 t.kr.

Koncernen har afgivet sikkerhed for 755 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 294.352 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 308.700 t.kr.

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

Koncernen har overfor 3. mand afgivet selvskyldnerkaution vedrørende arbejdsgarantier.

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

**25 Transaktioner med nærtstående parter**

	<b>Associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Ledelse t.kr.</b>	<b>Andre nærtstående parter t.kr.</b>
Nettoomsætning	600	0	0
Vareforbrug	0	0	3.768
Finansielle indtægter	0	0	1.098
Finansielle omkostninger	0	0	586
Tilgodehavender	0	0	38.132
Forpligtelser	0	28	13.643

## 26 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FB Administration ApS	København	ApS	72,18
FB Hovedgade 411 ApS	København	ApS	48,36
FB Byg Farum ApS	København	ApS	72,18
FB Projekt I ApS	København	ApS	10,83
FB Tejn Havnehuse ApS	København	ApS	48,36
FB Byg Stenløse Entreprise ApS	København	ApS	10,83
FB Darupvej ApS	København	ApS	72,18
FB Grønne Eng ApS	København	ApS	72,18
Ejendomsselskabet af 23. maj 2013 ApS	København	ApS	48,36
Ejendomsselskabet Boholtevej ApS	København	ApS	48,36
Ejendomsselskabet Artillerigården ApS	København	ApS	48,36
Himmelev Have ApS	København	ApS	48,36
Teglholmen ApS	København	ApS	48,36
Teglholmen II ApS	København	ApS	29,02
Ny Valby Holding A/S	København	A/S	48,36
Ny Valby Udvikling A/S	København	A/S	48,36
Ny Valby Byggemodning Komplementar ApS	København	ApS	48,36
Ny Valby Byggemodning P/S	København	ApS	48,36
NVU 1 ApS	København	ApS	48,36
NVU 2 ApS	København	ApS	48,36
NVU 4 ApS	København	ApS	48,36
NVU 5 ApS	København	ApS	48,36
NVU 6 ApS	København	ApS	48,36
NVU 7 ApS	København	ApS	48,36
NVU 8E ApS	København	ApS	48,36
NVU 9 ApS	København	ApS	48,36
NVU 9E ApS	København	ApS	48,36
NVU 9T ApS	København	ApS	48,36
NVU 10 ApS	København	ApS	48,36

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
NVU 12E ApS	København	ApS	48,36
NVU 13A ApS	København	ApS	48,36
NVU 13C ApS	København	ApS	48,36
NVU 14D ApS	København	ApS	48,36
NVU 16E ApS	København	ApS	48,36
NVU 17 ApS	København	ApS	48,36
NVU 18 ApS	København	ApS	48,36
NVU 20 ApS	København	ApS	48,36
NVU 21 ApS	København	ApS	48,36
NVU 22 ApS	København	ApS	48,36
NVU 23E ApS	København	ApS	48,36
FBSM A/S	København	A/S	54,14
FB Snedkerhaven ApS	København	ApS	54,14
FBSM Enterprise ApS	København	ApS	54,14
BP 5 Entreprise ApS	København	ApS	43,52
FBSM Teglrækkerne ApS	København	ApS	54,14
BP 4 Entreprise ApS	København	ApS	43,52
Baltorp Invest ApS	København	ApS	64,96
FB-B II A/S	København	A/S	48,36
FB Baltop ApS	København	ApS	43,52
FB Lindehuset ApS	København	ApS	43,52
BP 2 ApS	København	ApS	43,52
BP 3 ApS	København	ApS	43,52
NH Entreprise 4D ApS	København	ApS	48,36
BP 1 Entreprise ApS	København	ApS	43,52
BP 2 Entreprise ApS	København	ApS	43,52
BP 3 Entreprise ApS	København	ApS	43,52
BP 5 ApS	København	ApS	43,52



	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
FB-B A/S	København	A/S	48,36
FB Holbæk Have A/S	København	A/S	48,36
HH-A ApS	København	ApS	48,36
HH-B ApS	København	ApS	48,36
HH-C ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 1 ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 2 ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 345s ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 6 ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 7 ApS	København	ApS	48,36
FB Nærheden Øst A/S	København	A/S	48,36
NH-4 ApS	København	ApS	48,36
NH-B ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 10 ApS	København	ApS	48,36
NH-D ApS	København	ApS	48,36
NH-E ApS	København	ApS	48,36
NH-F ApS	København	ApS	48,36
NH-G ApS	København	ApS	48,36
NH-H ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 1 ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 2 ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 2a ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 3 ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 5 ApS	København	ApS	48,36
NH Entreprise 8 ApS	København	ApS	48,36
Teglholmen V A/S	København	A/S	48,36
TH V Enterprise ApS	København	ApS	48,36
TH V 2 ApS	København	ApS	48,36
NH Kastanje Huset ApS	København	ApS	48,36
FB Gruppen A/S	København	A/S	72,18
HACC Holding ApS	København	ApS	80,12
NH Entreprise 6 ApS	København	ApS	48,36
HH Entreprise 9 ApS	København	ApS	48,36

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(19)	(28)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(19)</b>	<b>(28)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.055	0
Andre finansielle indtægter	2	3.630	3.163
Andre finansielle omkostninger		(295)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.371</b>	<b>3.135</b>
Skat af årets resultat		(732)	(690)
<b>Årets resultat</b>	3	<b>46.639</b>	<b>2.445</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		412.388	257.743
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>412.388</b>	<b>257.743</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>412.388</b>	<b>257.743</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.500	80.468
Andre tilgodehavender		22	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.522</b>	<b>80.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>937</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>88.459</b>	<b>80.468</b>
<b>Aktiver</b>		<b>500.847</b>	<b>338.211</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		100	50
Overført overskud eller underskud		485.973	309.899
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.650	27.555
<b>Egenkapital</b>		<b>494.723</b>	<b>337.504</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19	17
Skyldig skat		732	690
Anden gæld		5.373	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.124</b>	<b>707</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.124</b>	<b>707</b>
<b>Passiver</b>		<b>500.847</b>	<b>338.211</b>

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	5
Eventualforpligtelser	6
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7
Transaktioner med nærtstående parter	8

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	309.899	27.555	337.504
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	(16.500)	0	(16.500)
Kapitalforhøjelse	50	154.585	0	154.635
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(27.555)	(27.555)
Årets resultat	0	37.989	8.650	46.639
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>485.973</b>	<b>8.650</b>	<b>494.723</b>

Effekt ved virksomhedskøb i selskabets egenkapitalopgørelse, kan henføres til foretaget spaltning i forbindelse med omstrukturering på ejerniveau og vedrører udbetalt udbytte til kapitalejer før spaltning.

# 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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.519	3.163
Renteindtægter i øvrigt	36	0
Øvrige finansielle indtægter	75	0
	<b>3.630</b>	<b>3.163</b>

## 3 Forslag til resultatdisponering

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	8.650	27.555
Overført resultat	37.989	(25.110)
	<b>46.639</b>	<b>2.445</b>

## 4 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>
Kostpris primo	257.743
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	154.645
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>412.388</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>412.388</b>

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 administrationsselskab 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**

	<b>Datter- virksomheder t.kr.</b>	<b>Andre nærtstående parter t.kr.</b>
Finansielle indtægter	3.519	0
Finansielle omkostninger	0	231
Tilgodehavender	87.500	0
Forpligtelser	0	5.373

# 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.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Følgende regnskabsposter er baseret på væsentlige skøn ved indregning og måling:

**Investeringsejendomme**, som måles til dagsværdi, opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

**Igangværender arbejder for fremmed regning**, som måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien opgøres på baggrund af færdiggørelsesgraden.

**Andre hensatte forpligtelser**, indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Afkastkrav, forventede pengestrømme for den enkelte ejendom, færdiggørelsesgraden og skøn over forventede omkostninger er baseret på skøn såvel som fremtidige begivenheder og er således behæftet med usikkerhed.

Usikkerhed ved måling af de i koncernregnskabet indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter.

## 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 normale 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 tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

**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

### 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:

	<b>Brugstid</b>
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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, finansieringsomkostninger, omkostninger til vedligeholdelse af og afskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

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

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

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

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

ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, 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.

### **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 nominal 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.