



## Raundahl & Moesby Øst A/S

Klamsagervej 15  
8230 Åbyhøj  
CVR-nr. 27005829

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.04.2025

---

**Per Falstie**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	30
Balance pr. 31.12.2024	31
Egenkapitalopgørelse for 2024	33
Noter	34
Anvendt regnskabspraksis	38

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Raundahl & Moesby Øst A/S

Klamsagervej 15

8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27005829

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Per Andersen

Carsten Raundahl

Morten Jensen

Robert Adrian Hodgkins

Per Falstie

## Direktion

Carsten Raundahl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Raundahl & Moesby Øst A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.04.2025

## Direktion

**Carsten Raundahl**  
direktør

## Bestyrelse

**Per Andersen**

**Carsten Raundahl**

**Morten Jensen**

**Robert Adrian Hodgkins**

**Per Falstie**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Raundahl & Moesby Øst A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Raundahl & Moesby Øst A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

Aarhus, den 11.04.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

**Anders Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47818

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	734.425	823.748	621.773	346.251	395.685
Bruttoresultat	46.478	32.893	33.621	46.515	32.670
Driftsresultat	28.859	13.185	17.710	36.042	22.248
Resultat af finansielle poster	8.436	(605)	(2.999)	(2.897)	(141)
Årets resultat	27.386	15.002	17.285	29.209	20.709
Balancesum	247.186	354.884	280.478	175.253	78.869
Egenkapital	118.120	90.734	75.732	58.447	29.238
<b>Nøgletal</b>					
Bruttoavance (%)	6,33	3,99	5,41	13,43	8,26
EBIT-margin (%)	3,93	1,60	2,85	10,41	5,62
Nettomargin (%)	3,73	1,82	2,78	8,44	5,23
Egenkapitalforrentning (%)	26,23	18,02	25,76	66,62	109,67
Soliditetsgrad (%)	47,79	25,57	27,00	33,35	37,07

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

### Bruttoavance (%):

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

### EBIT-margin (%):

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

### Nettomargin (%):

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

### Egenkapitalforrentning (%):

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

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udøve management af byggeprojekter, herunder bolig- og erhvervsprojekter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

### Økonomiske forhold

Årets resultat før skat i selskabet udgør 36,5 mio. kr. mod 11,5 mio. kr. i 2023, og egenkapitalen udgør 118 mio. kr. Omsætningen faldt fra 824 mio. kr. til 734 mio. kr.

Resultatet er som ventet i sidste årsrapport, og kan betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet viser, at udviklingen efter et par år med faldende fortjeneste er vendt.

Vi har i løbet af 2024 fået afleveret hovedparten af de byggerier, hvor der blev indgået fast pris aftale, inden de kraftige prisstigninger vi oplevede i foråret 2022.

### Aktiviteter

Som beskrevet i ledelsesberetningen for 2022 og 2023, var det særdeles svært at købe underentrepriser til de kalkulerede summer på de aftaler vi havde indgået før prisstigningerne i 2022, hvilket har betydet, at visse projekter udelukkende har bidraget med omsætning, men ikke med indtjening.

Da nogle af disse byggerier blev finansieret af os, blev vi efterfølgende ramt af stigende renter, hvilket har udhulet de selskabsfortjenester, der var forudset. Denne effekt blev forstærket af, at vores bygherrer blev nødt til at udnytte deres kontrakt sikrede udskydelsesret, der typisk var på 3 måneder, for at opnå tilstrækkelig udlejning til at de kunne optage realkreditfinansiering.

Finanstilsynets regler om såkaldt kritisk leje har gjort det særligt svært at opnå tilstrækkelig realkredit-finansiering på velbeliggende ejendomme i forhold til mindre velbeliggende ejendomme. Dette har vel næppe været hensigten, men da velbeliggende ejendomme i sagens natur sælges til lavere afkast end ejendomme på mere tvivlsomme beliggenheder, bliver det sværere at opnå positiv likviditet i forhold til et fastforrentet realkreditlån med afdrag, som jo ikke tager hensyn til beliggenheden. Konsekvensen har været, at udlejningsprocenten på nogle af vores byggerier skulle over 95 %, før realkreditlån kunne hjemtages, og closing kunne gennemføres.

Det er glædeligvis hidtil lykkedes i alle tilfælde at få overdraget byggerierne. Vores kontraktmæssige set-up, hvor investorerne havde indskudt 30 % egenkapital til sikkerhed for restbetalingen, betød at der ikke var en økonomisk risiko for os i disse projekter, og der endog kunne ligge en økonomisk gevinst for os ved non-completion, men det kunne have givet et stort tab for de bagvedliggende investorer der ofte kunne være private mennesker. Vi ville derfor rent moralsk have været nødt til at afsøge alle andre muligheder, før vi måtte bringe erstatningssalg i spil, og vi har da også i et enkelt tilfælde udskudt closingen mere end de aftalte 3 måneder, men i den sidste ende er alle projekterne blevet overdraget.

Vi har løbende fulgt med i udlejningsprocenterne på de enkelte byggerier og gjort tiltag, så udlejningen blev fremmet mest muligt, herunder bl.a. igangsat udvendige arbejder så tidligt som muligt, for at udearealerne kunne fremstå indbydende ved indflytning. Vores høje finishniveau i byggeriet er ligeledes en gunstig faktor ved udlejning og bidrager derfor til, at closing kan gennemføres.

Selve closingen er i alle tilfælde gået upåklageligt, og vi har nu den nødvendige know-how til at gennemføre byggefinansiering i alle faser, hvis behovet skulle opstå.

### **Underentreprenører**

I de projekter, som var økonomiske udfordrede, har projektledelsen naturligvis arbejdet hårdt for at få så god en økonomi i projektet som muligt og forsøgt i videst muligt omfang at købe ind til de budgetterede priser. Vi har kunnet konstatere, at disse bestræbelser på at købe ind billigst muligt i nogen udstrækning har betydet, at nogle underentreprenører har haft vanskeligt ved at gennemføre deres entrepriser til den aftalte pris. Vi har som følge heraf konstateret et forøget omfang af ekstrakrav mod os samtidig med, at nogle underentreprenører har været økonomisk svækkede, hvilket har givet udfordringer i forbindelse med gennemførelsen.

Vi har hele tiden haft det princip, at udfordringer med økonomien i de enkelte projekter ikke skulle ændre vores adfærd i forhold til vores bygherrer. Et af vores salgsargumenter er, at bygherrerne får sikkerhed for kvalitet, økonomi og godt samarbejde, når de indgår aftaler med os, og det er derfor afgørende for vores ry i markedet, at vi fastholder dette, også når økonomien er udfordret for os. Det er derfor glædeligt at kunne konstatere, at de byggerier der er blevet afleveret i 2024, er i samme høje kvalitet som hidtil, og at vores kundetilfredshed, som måles gennem BNKI (Byggeriets Nye KundeIndeks), ligger helt i top.

### **Rentestigninger**

Rentestigningerne, som fulgte efter inflationen, gav store ændringer i ejendomsmarkedet. For Raundahl & Moesby Øst har det betydet, at en hurtig omstilling af markedsfokus har været nødvendig. I de seneste år er en meget stor del af vores byggerier blevet afsat dels til virksomheder, der strukturerer gearede investeringer, dels til de svenske ejendomsinvestorer.

Mens renterne var lave, kunne man geare investeringerne ved at indskyde en egenkapital og realkreditfinansiere resten. Realkreditfinansieringen kunne ske til meget lave priser, hvilket betød, at stort set hele nettolejeindtægten gik til forrentning af egenkapitalen. Men med de store rentestigninger ændrede dette billede sig drastisk, og lejeindtægterne kunne i 2024 næsten kun lige balancere med omkostningerne til realkreditfinansieringen, hvorved egenkapitalforrentningen er blevet stærkt udhulet.

Dette har udfordret forretningsmodellen for virksomheder, der samler investorer til at tilvejebringe egenkapital og arbejder med en realkreditfinansiering for den øvrige investering. Det var inden for denne sektor, vores største omsætning lå i årene før rentestigningen, men som følge af de ændrede markedsvilkår har vi ikke kunnet indgå nye aftaler med dette kundesegment i 2023 og 2024.

Tilsvarende har rentestigningerne givet vanskeligheder for de ejendomsaktører, der har finansieret sig via obligationer, og som har skullet refinansiere til langt højere renter end tidligere. Dette kundesegment har været vores næststørste afsætningskanal, men i løbet af 2024 er alle investeringer i dette segment fortsat på "hold".

### **Huslejer**

Det glædelige er, at ejendomsinvestorerne generelt oplever rigtig god drift i ejendommene med lav tomgang og huslejer, der er blevet opjusteret som følge af inflationen. I slutningen af 2024 kunne man desuden begynde at mærke, at byggeaktiviteten i branchen har været på lavt blus i en længere periode, og at der efterhånden er opbygget et underudbud af nybyggede boliger. Dette har yderligere påvirket lejepriser og salgspriser i opadgående retning i de store byer.

Samlet set betyder det, at de langsigtede investorer har kunnet realisere et højere afkast af deres investeringer, og at andre investorer har kunne nedbringe gæld ved at frasælge lejligheder til ejerboliger, efterhånden som de er blevet fraflyttet.

### **Udvikling i investormarkedet**

Den positive udvikling i ejendomsmarkedet, kombineret med at renterne nåede toppen og gradvist begyndte at

falde, har betydet, at investorerne har meldt sig på banen i stadig større grad, og ved udgangen af 2024 var der en investorefterspørgsel, vi sjældent har oplevet lignende. Dette gælder især øst for Storebælt og appetitten på projekter inden for 5-fingerplanen er meget stor.

I 2023 påbegyndte vi en målrettet indsats mod at få erstattet de tabte afsætningsmuligheder som ovenfor beskrevet med nye kunder, herunder især de danske pensionskasser. Denne indsats har vi bygget videre på i 2024, hvor stadig flere pensionskasser er gået på opkøb. Samtidig har vi udbygget samarbejdet med de kunder, som vi fik indgået aftaler med i 2023.

Et eksempel herpå er AP Ejendomme, som vi startede vores første samarbejde med i 2023, og som nu er vores største kunde.

Samtidig har vi også arbejdet på at etablere byggerier inden for den almene boligsektor, som der er politisk krav om fremadrettet at skulle udgøre en vis andel af nybyggerierne i de største byer. Med knowhow inden for denne sektor vil det være muligt for Raundahl & Moesby Øst at aktivere grunde, der helt eller delvist er reserveret til alment boligbyggeri. Grundejere har generelt svært ved at håndtere de komplicerede krav til "den delegerede bygherremodel", som almene byggerier kan opføres under, men her kan vi tilbyde en styret og smidig proces frem til aflevering af det færdige byggeri til en given boligforening.

At arbejde med den delegerede bygherremodel, hvor hver underentreprise udbydes i offentlig licitation, har også den effekt, at vi får kontakt med underentreprenører, der er konkurrencedygtige, men som vi ikke tidligere har samarbejdet med. Den delegerede bygherremodel kan således bidrage til styrke vores egen supply chain til andre byggeprojekter og dermed vores generelle konkurrencedygtighed.

Både byggerier for boligforeninger og for pensionskasser kræver normalt et lidt længere tilløb, end vi har været vant til med de investorer, der tidligere udgjorde hovedparten af vores kundegrundlag. Vi kan derfor se, at projekterne har en længere tilblivelsestid, men til gengæld er der stor sikkerhed for betalingsevnen gennem hele forløbet.

Ved udgangen af året kan det konstateres, at vores omstilling til nye kunder har været en stor succes og har haft den effekt, at vi træder ind i 2025 år med flere projektmuligheder end de forrige år.

### **Ordreindgang**

En del af de projekter, der blev indgået aftale om i løbet af 2023 og 2024, blev indgået på et tidligt grundlag, hvorefter der skulle gennemføres projektering og myndighedsproces – og i nogle tilfælde en lokalplan-proces. Som forudset har omsætningen fra den store ordrebeholdning derfor ikke fået fuld effekt i 2024, hvorfor vi har måttet konstatere en omsætningsnedgang fra 2023 til 2024, men projekterne vil til gengæld bidrage til et stabilt og langsigtet aktivitetsniveau i en lang periode fremover.

### **Afslutning af projekter**

I løbet af 2024 har vi efterhånden fået afviklet de byggerier, der var udfordret på grund af inflationsshoppen i foråret 2022, og vi arbejder i stadig højere grad på byggerier, hvor aftalerne er indgået på det nye prisniveau. Priserne i 2024 har været langt mere forudsigelige, hvilket betyder, at der gennem året har været en stigende andel af vores byggerier, der lever op til de forventninger, der har været fra start. Dette giver grobund for en solid og stabil indtægt fra disse projekter fremadrettet.

I takt med at vi får afviklet de projekter, hvor vi har stået for finansieringen, har vores gæld til bankerne været

faldende hen over året. Det er karakteristisk for de kunder, herunder pensionskasser og almene boligforeninger, som vi har indgået de seneste aftaler med, at de selv anskaffer byggefinansieringen. Disse projekter vil derfor ikke afføde gældsstiftelse i forhold til bankerne.

### **Egen finansiering og igangværende arbejder**

De byggerier, vi selv har finansieret, har været struktureret således, at egenkapital fra slutinvestorerne og bankfinansieringen lånes ind til et SPV, der ejes af os. Denne struktur betyder, at byggerierne under opførelse optræder som "Igangværende arbejder for fremmed regning" i balancen. Beløbet for det enkelte projekt er naturligvis størst sidst i processen, og vi har derfor fortsat bygget gælden op på de projekter, vi ikke havde afleveret inden årsskiftet. Projekterne har primært været finansieret af vores selskab i vest, uanset om der er blevet bygget øst for Storebælt, hvorfor igangværende arbejder for fremmed regning ikke har været stor i østselskabet.

Der var ved årsskiftet 2024/25 to projekter tilbage, som blev finansieret af vest. Begge var langt fremme ved årsskiftet, og den ene af disse blev closet tidligt i 2025.

Samarbejdet med bankerne har været helt gnidningsfrit, og den rapportering, som vi i forvejen har skullet levere til investorer og andre, har været tilstrækkelig i forhold til finansinstitutterne. Det har derfor ikke været forbundet med et væsentligt ekstra ressourceforbrug fra vores side at håndtere byggelånene, og hvis markedet igen vil efterspørge byggefinansiering, vil vi være godt klædt på til at tilbyde det.

I løbet af året er de fleste closinger blevet gennemført, og bortset fra udskydelser er de blevet gennemført helt uden forhindringer.

### **Targetprismodeller**

For at minimere vores risiko for prisstigninger, som vi oplevede i 2022, og som har haft negativ indvirkning på vores resultater i 2022-24, har vi på flere af de større entrepriseaftaler lavet et set-up, hvor vi tidligt i forhandlingsforløbet har afgivet en targetpris til bygherren, men hvor vi først binder os til en fast sum, når vi har projekteret så langt, at vi kan få afdækket de større entrepriser hos underentreprenørerne. Denne model er f.eks. anvendt på Vibenshus runddel for ATP Ejendomme. Modellen rummer den fordel for både bygherren og os, at der er højere grad af detaljering, inden den endelige aftale indgås, og at vi kan indgå bindende aftaler med underentreprenørerne straks efter, at vores aftale med bygherren er endelig.

Vi kan konstatere, at Raundahl & Moesby Øst er meget efterspurgt i forbindelse med at deltage i den slags konstellationer, hvilket skyldes, at vi besidder en høj grad af viden inden for optimering af projekter, hvor vores tilgang ikke alene drejer sig om at bygge effektivt og til en skarp pris, men også om hvordan selve værdien af det færdige byggeri bliver højest mulig.

Risikoen ved tidlig involvering er, at targetprisen i sagens natur anslås på et meget tyndt grundlag, og at der fra Raundahl & Moesby Øst's side skal lægges ganske mange kræfter i projekteringsforløbet uden at være sikret en endelig aftale med bygherren, hvis targetprisen ikke nås. En sådan situation kan enten skyldes, at targetprisen har været for optimistisk anslået, eller at kravet til ydelserne undervejs stiger ud over det forventede.

I det forløbne år er det begrænset hvor mange af disse forløb, der ikke har resulteret i efterfølgende byggekontrakter, men vi skal i hver enkelt tilfælde nøje vurdere, hvilke projekter og hvilke bygherrer vi kan indgå i den slags forløb med.

### **Økonomisk optimering af projekter**

Succesfulde samarbejder er indgået med AP Ejendomme, og vi bliver fortsat brugt til at skære projekterne til, så

de kan holde sig inden for en given økonomi. Formålet har været, at der skal være den balance mellem huslejen og det afkast, som AP forventer, samtidig med at de kommende lejere ikke oplever væsentlige forringelser i forhold til de oprindelige projekter, hvor økonomien ikke kunne hænge sammen.

Det forventes, at den slags samarbejder i fremtiden vil give grobund for en stor del af vores omsætning.

### **Private investorgrupper**

Der har vist sig at være en appetit på at deltage i grupper, der foretager ejendomsinvesteringer, blandt meget velhavende private investorer. Grupperne kan bestå af 4 til 10 deltagere, som har et vist kendskab til hinanden. Disse grupper kan i nogle tilfælde løfte endog meget store projekter, der ellers er forbeholdt institutionelle investorer. Raundahl & Moesby Øst er i 2024 indgået i en sådan konstellation omkring erhvervelse af Bech Bruuns tidligere hovedkontor på Langelinie.

Det er typisk påkrævet, at vi selv deltager som investor, men er til gengæld forudbestemt som totalentreprenør på opgaven i et aftale-set-up med åben bog. Ejerskabet til de færdigudviklede ejendomme kan aftales fra gang til gang, og formålet kan enten være at udvikle og sælge eller at udvikle og beholde ejendommene.

Denne type opgaver kan blive en større afsætningskilde for os i fremtiden og vil være særligt velegnet til f.eks. ejerboligbyggerier. Et styresignal fra Skat, som kræver udtagningsmoms for boliger, hvis der skiftes hensigt fra salg til leje, kan besværliggøre etableringen af ejerboliger, da udlejningscasen efter dette styresignal er blevet væsentligt forringet. Dette kan på landsplan medføre, at der opføres færre ejerboliger, hvilket er stik mod ønsket fra mange kommuner, og man må derfor forvente, at der på et tidspunkt kommer en politisk diskussion om, hvor hensigtsmæssigt det er, at Skat forvalter moms på udviklingsprojekter på denne måde.

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

Raundahl & Moesby Øst A/S' omsætning udgør i 2024 734 mio. kr. mod 824 mio. kr. i 2023. Det var forventet, at omsætningen ville falde med 10 % for året, hvilket omtrentligt.

Vi forventer, at omsætningen stiger igen, så vi i 2025 omsætter for ca. 870 mio. kr. Tallet vil være behæftet med en vis usikkerhed, da vi som ovenfor beskrevet i stadig højere grad gennemfører projekter, hvor vi deltager meget tidligt i tilbivelsesprocessen. Der kan derfor ske udsættelser, f.eks. som følge af politisk behandling af lokalplaner.

Vi har som princip valgt, at vi ikke må være omsætningsfikserede, idet vi alene vil fokusere på, om det enkelte projekt kan leve op til vores mål for fortjeneste, og vi vil have friheden til at fravælge projekter, der ikke lever op til vores indtægtsmål.

### **Kvalitet**

Også i 2024 er vores projekter blevet afleveret til det aftalte tidspunkt og i et finishniveau, som er markant bedre end branchegennemsnittet. Begge dele kan dokumenteres gennem de udarbejdede BNKI-rapporter. Disse rapporter, betyder at vores medarbejdere til stadighed har fokus på at fastholde niveauet.

I et enkelt projekt meddelte en ejendomsmægler uopfordret, at man på vores byggeri kunne realisere en husleje som var op til 100-150 kr./m<sup>2</sup> højere end på nabobyggeriet for identiske lejligheder, simpelthen fordi finishgraden af vores boliger og færdiggørelsesgraden af udearealer var langt bedre. Om udsagnet kan underbygges af data, skal være usagt, men det understreger vigtigheden af, at vi fastholder de processer, der fører til en høj finishgrad. Det er en vigtig parameter for værdigskabelsen for vores kunder og en medvirkende årsag til, at vi løbende opbygger et stadig større loyalt kundegrundlag.

Samtidig kan vi konstatere, at den høje finishgrad betyder, at "efterløbet" på vores projekter er begrænset, og vi derfor meget hurtigt kan lade bemanningen på et afsluttet projekt overgå til det næste projekt.

Som omtalt tidligere har den pressede økonomi i nogle af vores projekter bevirket, at der er blevet kæmpet mere med vores underentreprenører om ekstraregninger mv., og at nogle af vores under-entreprenører har været eller er blevet svage økonomisk. Vi kan se, at dette også påvirker viljen eller evnen til at udbedre de fejl og mangler, der opstår i garantiperioden. Det kræver derfor ekstra opmærksomhed at fastholde vores serviceniveau efter afleveringen, hvilket vil være et af vores fokuspunkter for 2025.

### **Teknik & Design**

I lighed med det seneste år vil en stadig større andel af Raundahl & Moesby Øst's projekter blive udført direkte for slutinvestorer. Slutinvestorer har typisk brug for en større grad af detaljering, før en aftale kan indgås, hvilket betyder, at der i fasen op til aftaleindgåelse skal anvendes flere ressourcer til projektdetaljeringen end tidligere. Til gengæld er der en større klarhed over projekterne, når de skal gennemføres, hvilket mindsker både de tekniske og de økonomiske risici ved gennemførelsen.

For at imødekomme kravet om tidligere projektafklaring har Raundahl & Moesby koncernen en intern enhed, som vi kalder "Teknik & Design", der bistår projektorganisationen i de enkelte projekter med projektafklaringer. Denne enhed er nu fuldt udbygget og kan håndtere alle tekniske discipliner.

Teknik & Design består dels af nogle af Raundahl & Moesby koncernens mest erfarne projekteringsledere og dels af specialister inden for konstruktioner og installationer, som er hentet fra rådgiverbranchen. Dette sætter os i stand til meget tidligt i udviklingen af et projekt at have gennemtænkt de endelige løsninger, så der allerede inden den efterfølgende projektering er taget stilling til de mest afgørende knudepunkter i et givent byggeri.

De seneste ændringer i byggelovgivningen har desværre betydet, at især ingeniørprojekteringen er blevet væsentlig mere bureaukratisk, og at fokus på kundernes ønsker i mange tilfælde er gledet i baggrunden hos vores rådgivere. Det er vores ambition, at enheden fra Teknik & Design kan yde et kvalificeret med- og modspil til de rådgivende firmaer og insistere på at holde værdiskabelsen for vores investorer i centrum. Ud over at involveringen af Teknik & Design skal sikre os mod unødigt dyre tekniske løsninger, bidrager enheden også til bæredygtigheden i projekterne, da ressourceforbruget minimeres.

Vi har i løbet af året i flere tilfælde måttet træde til for at bringe ingeniørrådgivningen på sporet igen. På tre af hinanden uafhængige byggerier blev byggeprocessen bremsset, fordi konstruktionstegningerne blev bragt i tvivl af de ingeniørfirmaer, der selv havde udført beregningerne. Det skete efter at projektet var frigivet, og produktionen var sat i gang. Dette på trods af at vi anvendte nogle af de største ingeniørfirmaer i landet. I to af disse tilfælde kunne det med Teknik & Designs mellemkomst konstateres, at tvivlen var ubegrundet, og produktionen kunne genoptages. I det sidste tilfælde måtte der udføres forstærkninger af konstruktionerne, inden byggeriet kunne fortsætte. Disse tilfælde viser, at den danske byggelovgivning simpelthen er blevet for tung og kompliceret, og man kan spørge sig selv, hvorfor der fortsat indføres nye stramninger, som samlet set løber op i mia. af kroner, og som stærkt øget ressourceforbrug, når der i mange år ikke har været problemer med holdbarheden af det byggeri, der er blevet opført.

### **Afleveringsprocesser**

Raundahl & Moesby Øst har gennem året understøttet sit ry som en solid og kundeorienteret totalentreprenør, og vi har en stadig voksende gruppe af flegangsbygherrer. Dette formindsker transaktionsomkostningerne, og der arbejdes målrettet på at skabe samarbejdsrelationer, som sikrer en base af stabil omsætning flere år frem.

De øgede dokumentationskrav, der ligeledes er en følge af den ændrede byggelovgivning, betyder, at afleveringsprocesserne er blevet langt tungere end hidtil.

Det strider mod vores natur som værdiskabende totalentreprenør at glædes over den store mængde bureaukrati, der er blevet indført i branchen, men det betyder, at det er blevet markant sværere for konkurrenter med færre tekniske og organisatoriske ressourcer at klare sig i markedet for totalentrepriser.

### **Medarbejdere i Raundahl & Moesby Øst**

Der er løbende i 2024 blevet ansat medarbejdere til Raundahl & Moesby Øst, og alle projekter har været velbemandede gennem hele forløbet. Organisationsændringen, hvor der er introduceret et ekstra ledelseslag, er implementeret og betyder, at vi i højere grad fremadrettet kan tilføje ekstra ledelsesressourcer til et projekt, hvis det viser sig påkrævet. Samtidig er vores organisationsstruktur forberedt for yderligere vækst.

Raundahl & Moesby Øst er ikke lønførende, men fremstår på andre parametre som en attraktiv arbejdsplads med spændende opgaver og en god medarbejderkultur.

Det er desuden tydeligt, at efterspørgslen efter ingeniører og konstruktører inden for branchen er aftaget i de seneste to år, hvilket både kan skyldes et lavere aktivitetsniveau, og at konkurser og fusioner i branchen har medført, at der har været flere ledige kandidater at vælge imellem. Raundahl & Moesby Øst vil bruge denne markedssituation til at styrke organisationen fremadrettet.

Virksomheden beskæftiger ved udgangen af året 43 medarbejdere. Medarbejderne er fordelt på ingeniører og konstruktører. Herudover sikrer virksomheden beskæftigelse til anslået 500 personer via underentreprenører og samarbejdspartnere. Både øst og vest for Storebælt udgør langt hovedparten af opgaverne større projekter med entreprisesummer over 100 mio. kr. For projekter af denne størrelse er konkurrenterne de største entreprenører i landet, og i denne konkurrence har vi alt andet lige den fordel, at vi har et smallere set-up, hvilket gør os meget konkurrencedygtige.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der er ingen usikkerhed forbundet med indregning eller måling ud over, hvad der er normalt for et selskab inden for byggebranchen

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Forventet udvikling**

I lighed med tidligere er forventningerne til det kommende år styret af den ordreindgang, vi har haft i de forgangne år.

Som beskrevet ovenfor har 2024 hen over året været præget af en stigende interesse fra institutionelle investorer, og året 2025 starter med en stor ordrebeholdning. Særligt i Øst er der mange projektmuligheder, der endnu ikke er blevet til ordrer. Denne pipeline sikrer os et højt aktivitetsniveau i det kommende år, og kan lægge grunden for vores fremtidige projekter lang tid fremover.

Virksomheden har således udover et meget stærkt likviditetsberedskab en god ordrebeholdning, der afvikles planmæssigt, og hvor aftalerne er indgået i et mere forudsigeligt marked. Dette giver forventning om et tilfredsstillende resultat for 2025, hvor en øget omsætning vil føre til øget indtjening.

På baggrund af de nuværende indgåede aftaler forventes det, at selskabets omsætning bliver ca. 870 mio. kr., og at resultatet før skat bliver ca. 40 mio. kr.

De projekter, der udføres i 2024, holder forventningerne til indkøb og forventes derfor at bidrage med de dækningsbidrag, som var kalkuleret på forhånd.

### **Særlige risici**

Virksomheden er ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer inden for branchen.

### **Videnressourcer**

Virksomheden tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere og tiltrækker i stadig højere grad medarbejdere fra konkurrerende virksomheder, der søger uopfordret til Raundahl & Moesby Øst. Den generelle afmatning i markedet kombineret med, at større aktører i markedet har ændret strategi og dermed fokus, har betydet, at der har været endnu større mulighed for at rekruttere nye medarbejdere.

Samtidig har vi kunnet profitere af, at vi gennem årene har været meget aktive i forhold til at gennemføre praktikforløb for bygningsingeniører og -konstruktører, idet mange af de nyuddannede, vi ansætter, tidligere har været praktikant hos os. Ved en optælling kan vi konstatere, at vi på koncernbasis gennem årene har ansat i alt 32 medarbejdere, der har været igennem et praktikantforløb hos os. Denne høje andel af fastansættelser skaber samtidig et ekstra incitament for ambitiøse unge til at søge praktikantstilling hos os, og vi får muligheden for at udvælge de bedste blandt dem til en efterfølgende ansættelse.

### **Biodiversitet**

I 2024 har vi fortsat vores samarbejdsrelationer ift. bæredygtighed. Vi har en fuldtidsansat biolog fra Aarhus Universitet med fokus på biodiversitet, og vi har indledt et samarbejde med biologisk fakultet, hvor der i 2024 blev gennemført et kandidatspeciale, hvor en del af vores afleverede projekter blev gennemgået i forhold til biodiversitet. Formålet hermed er at undersøge, hvilke effekter vores indsats inden for biodiversitet har haft i forskellige projekter og miljøer. Dette kan forhåbentligt gøre os klogere på, hvilke tiltag der har størst betydning, og som vi derfor skal bruge flest ressourcer på. Undersøgelserne vil fortsætte i 2025, og undersøgelser på forskellige tidspunkter af året vil forhåbentligt bidrage med værdifuld viden.

### **EU-taksonomi**

I 2024 har vi igangsat flere byggerier inden for EU-taksonomiens artikel 7.1. Med vedtagelsen af denne artikel har EU fastlagt, hvornår en investering i udvikling af en ejendom kan henføres til at være en grøn investering. Vi forventer derfor, at byggerier efter denne artikel vil være særdeles efterspurgt af institutionelle investorer, der har forpligtet sig til en vis minimumsandel af grønne investeringer. Muligvis vil denne helt erstatte eksisterende certificeringsordninger, som f.eks. DGNB, idet taksonomien er den eneste, som lovmæssigt kvalificerer grønne investeringer.

EU-taksonomien adskiller sig fra andre certificeringsordninger ved, at den ikke alene stiller krav til den bygning, som opføres, men også til hvem der opfører den. Den udførende totalentreprenør skal leve op til en lang række krav og politikker, og hvordan disse skal forankres og kommunikeres i virksomheden. I 2023 gennemførte vi et samarbejde med Rambøll, hvor vi har sikret at vi er blevet EU-taksonomi-aligned, så vi kunne gennemføre byggerier efter taksonomiens artikel 7.1. Processerne for at nå dertil har været temmelig omfattende og har krævet involvering af store dele af virksomheden fra bestyrelse over direktion og fagspecialister til hver eneste medarbejder i Raundahl & Moesby Øst. Vi er ikke bekendt med, at der blandt vores konkurrenter er andre, der på samme måde er kommet igennem disse processer. Vi forventer derfor at have en betydelig konkurrencemæssig fordel, når investorer måtte kræve, at et givent byggeri gennemføres efter EU-taksonomiens artikel 7.1.

Det er i 2024 lykkedes Raundahl & Moesby koncernen at færdiggøre et byggeri efter EU-taksonomiens artikel 7.1. Byggeriet blev afleveret til AP Ejendomme, og det er så vidt vi er orienteret det første af sin slags i Danmark. At gennemføre dette krævede ekstra ressourcer bl.a. af den grund, at EU's krav til materialer (Punkt 5 nedenfor) først blev offentliggjort ved årsskiftet 2023/24, hvor byggeriet allerede var i gang. Desuden må vi konstatere at materialeleverandørerne ikke helt er på plads med tilstrækkelige informationer (såkaldte EPD'er), men branchen er i bevægelse hen mod at få bedre og bedre data. I Raundahl & Moesby Øst har vi den nødvendige knowhow til at veksle disse data til EU-taksonomi-alignede bygninger, og vi har udviklet en AI-baseret løsning til at screene materialer for kompatibilitet med EU-taksonomien.

De vedtagne politikker er inkorporeret i denne ledelsesberetning og omhandler;

- Virksomhedens politik for Menneskerettigheder og Social Ansvarlighed
- Virksomhedspolitik for Fair Konkurrence
- Virksomhedspolitik for Skat

Alle ovenstående supplerer de øvrige vedtagne politikker i Raundahl & Moesby Øst

Vi har desuden identificeret, hvilke tiltag der er nødvendige for at få et givent byggeri godkendt efter EU-taksonomien. Det drejer sig om 6 forskellige emner:

1. Modvirke klimaforandringer
2. Tilpasse klimaændringer
3. Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer
4. Omstille til en cirkulær økonomi
5. Forebyggelse og bekæmpelse af forurening
6. Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer.

Vi har indgået flere aftaler, hvor investoren har et ønske om at opnå godkendelse efter artikel 7.1, og vi arbejder fortsat på at være i front, når det gælder denne disciplin.

### **LCA (Life Cycle Assessment – på dansk livscyklusvurdering)**

LCA er glædeligvis blevet et stadigt vigtigere emne i forhold til byggerier i Danmark. I 2024 har kravet i byggelovgivningen været, at vi skulle holde os under et forbrug på 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> byggeri. Dette har været forholdsvis ukompliceret at opnå, men det har betydet, at hele branchen har skullet forholde sig til dette emne, og at leverandørernes fokus er drejet sig hen mod CO<sub>2</sub>-reducerende løsninger, hvilket vil være betydningsfuldt i bestræbelserne på at skabe en bæredygtig byggebranche.

I Raundahl & Moesby Øst har vi arbejdet længe med LCA-beregninger, og deltog helt i starten gennem den frivillige bæredygtighedsordning i indsamlingen af de data, der senere har dannet grundlag for de standardværdier, branchen arbejder efter.

Dette var et arbejde, vi ikke umiddelbart kunne profitere af, men vi supplerede arbejdet med i samarbejde med Århus Universitet at undersøge forskellige bygningsløsningers CO<sub>2</sub>-aftryk. Den samlede indsats inden for feltet har givet os så mange erfaringer, at vi nu kan estimere en given bygnings forventede CO<sub>2</sub>-aftryk, og hvad forskellige tekniske løsninger vil betyde for dette.

Vi forventer, at LCA-beregning bliver styrende for et projekts udformning parallelt med de økonomiske beregninger. I dag starter vi i et projekts allerførste faser med at vurdere, hvilket økonomisk niveau et givent byggeri vil ligge på. Gennem hele projekteringsforløbet følger op på denne økonomi med successive

kalkulationer, der til stadighed bliver mere og mere præcise. Vi forventer, at vi fremover på samme måde kommer til at foretage løbende – og stadig mere præcise – evalueringer af byggeriets LCA-niveau, og at dette ligeledes bliver en væsentlig styringsparameter for projektet.

I 2025 sker der pr. den 1. juli en skærpelse af LCA-kravet fra 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> til 7,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, så alle byggerier, hvor der søges byggetilladelse efter den 1. juli, skal overholde de skærpede krav. En ændring af beregningsmetoden betyder dog, at skærpelsen ikke er helt så voldsom, så den ud fra de krævede værdier kunne virke.

LCA-niveauet for fremtidige bygninger kræver alligevel et meget øget fokus herpå, men Raundahl & Moesby Øst er gennem den meget tidlige indsats meget velbevandret inden for området, og vi kan med tilfredshed konstatere, at vi kender de rette løsninger, så vi kan overholde de nye skærpede krav, uden at byggeriernes økonomi, udseende eller holdbarhed vil blive mærkbart anderledes.

Denne viden vil i den nære fremtid bidrage til Raundahl & Moesby Øst's konkurrenceevne.

## Redegørelse for samfundsansvar

### Forretningsmodel

Vores forretningsmodel er beskrevet ovenfor i Ledelsesberetningen under overskrifterne "Hovedaktivitet" og "Udvikling i aktiviteter".

### Miljøforhold

Beskrivelse af virksomhedens arbejde med at reducere klimapåvirkningen ved virksomhedens aktivitet.

### Politik for klima og miljø

Bæredygtighed er for Raundahl & Moesby Øst ikke blot at gennemføre en række bæredygtige byggerier. I det enkelte projekt sker tiltag vedr. bæredygtighed oftest på bygherrens initiativ og for bygherrens regning.

Den væsentligste risiko for negativ påvirkning af miljøet har Raundahl & Moesby Øst via det, vi bygger. Vores egen påvirkning (Scope 1 og 2) af miljøet er meget mindre end den påvirkning, som vores byggerier har fra råstofudvindingen, forarbejdelsen af byggematerialer, byggeprocessen, bygningernes forbrug i deres levetid samt nedbrydningen og bortskaffelse af materialer efter endt brug af bygningen. Med andre ord vil vores største risiko for negativ påvirkning af miljøet ligge i Scope 3.

I Raundahl & Moesby Øst har vi som politik besluttet, at vi selv skal gå foran på bæredygtigheds-dagsordenen, og vi har også i 2024 fortsat en lang række egne initiativer for at styrke bæredygtigheden i vores virksomhed.

Den afgørende årsag til at investere i disse tiltag er selvfølgelig det moralske ansvar, vi har som virksomhed, men derudover kan vi også konstatere, at der blandt investorer er en stor efterspørgsel efter entreprenørvirksomheder, som vil gå foran i forhold til denne dagsorden.

Der er stadig mange nye begreber, certificeringsordninger og målemetoder, som investorerne skal forholde sig til, og derfor bliver det til stadighed en vigtigere parameter for valget af os som samarbejdspartner, at vi besidder stor know-how om, hvordan man skal tilrettelægge byggeriet, så det imødekommer de specifikke ønsker og krav til bæredygtighed på en økonomisk fordelagtig måde, og hvordan de enkelte tiltag understøtter værdien af den enkelte ejendom.

Med opbygningen af denne knowhow kan vi påvirke Scope 3 i miljøbelastningen, og dermed nedbringe vores

miljøaftryk mærkbart. Vi har dog også valgt at indføre en del tiltag i Scope 1 og 2, både fordi det er her, vi helt selv kan beslutte tiltagens art, og også fordi det giver vores medarbejdere daglige påmindelser om, at vi er en virksomhed der tager vores ansvar inden for bæredygtighed alvorligt.

### Bæredygtighedstiltag i Scope 1 og 2

I lighed med tidligere år har vi i forbindelse med driften af virksomheden fortsat en række tiltag, for at mindske det miljømæssige aftryk. Disse omhandler bl.a. økonomiske incitamenter til at medarbejdere skifter til elbiler, etablering af ladestander på virksomhedens kontorer for at understøtte den grønne omstilling i forbindelse med persontransport, bedre sortering af affald og rejsepolitik med øget anvendelse af offentlig transport.

Efter tidligere at have gennemført pilotprojekter med affaldshåndtering i op til 10 forskellige fraktioner, har vi udbredt denne praksis til alle de projekter, hvor det har været fysisk realiserbart. Vi har dermed betydeligt reduceret den del af affaldet, som enten afbrændes eller sendes til deponi fra vores byggepladser.

### Biodiversitet

Vores samarbejde med Aarhus Universitet om biodiversitet bidrager til at sætte fokus på dette emne og dermed øge biodiversiteten i vores projekter. Igennem 2024 har vi haft en fast fuldtidsansat biolog. Dermed har vi kunnet trække på den allernyeste viden på området til at styrke biodiversiteten i vores projekter. I 2022 modtog vi Børsens bæredygtighedspris for udviklingen af et IT-værktøj til beregning af biodiversitet før og efter byggerier, og dette bruges aktivt i både projekteringen og ved overdragelsen til bygherrens driftspersonel.

Det er vores mål at vi i 80 % af vores byggerier formår at højne biodiversitetsfaktoren, fra grunden overtages til byggeriet har været i drift i en vækstperiode.

I 2024 har vi udført en biodiversitetsanalyse på afleverede byggerier, og et eksempel på resultatet heraf kan ses i nedenstående tabel:

Biofaktor for arealet	Beskrivelse	Eksempler	Faktor	Biodiversitetsbaseline		Biodiversitetsresultat	
				Areal i m <sup>2</sup>	Biofaktor for arealet	Areal i m <sup>2</sup>	Biofaktor for arealet
Delvist befæstede arealer	Arealer med lille nedsvivning af vand. Normalt uden vegetation.	Fliser med permeable fuger, brostensbelægninger sat i sand, grusarealer, træterrasse	0,05	13.130	656	579	29
Delvist befæstede arealer med nedsvivning af vand	Permeable belægning og belægninger med vegetation	Græsarmering	0,20	1.021	204	1.226	245
Mark	Marker med en enkelt afgrøde	Kornmark, majsmark, røemark	0,05	0	0	0	0
Monokulturelle grønne arealer	Beplantede arealer, lille diversitet	Græsplæne, busk og krat samt hækbeplantning med 1 art (<2 meter)	0,20	0	0	1.243	249
Skov	Artsdiverse grønne arealer med vedplanter. Minimum 10 arter	Klynger af træer og høje buske (>2 meter) med sammenhængende kronelag	0,75	0	0	0	0
Bevaring af eksisterende skov	Artsdiverse grønne arealer med vedplanter.		1,00	0	0	0	0
Lysåben natur	Artsdiverse grønne arealer med urter og græsser. Minimum 10 arter	Eng, mose, hede, overdrev, højt græs, stauder, spredte buske, regnvandsbøde, næringsfattig jord	0,85	0	0	1.535	1.304
Bevaring af eksisterende lysåben natur	Artsdiverse grønne arealer med urter og græsser.		1,00	0	0	0	0
Kunstige vandarealer	Bassin og vandarealer med skarpt afgrænsede kanter.	Havedam, vandinstallation	0,40	0	0	0	0
Naturlige vandarealer	Søarealer og regnvandsbassiner med naturlige bredder og vegetation.	Søer, åleb, naturlige vådområder	0,85	0	0	270	230
Lodret facadebeplantning	Facadebeplantning med klatreplanter kan medregnes op til maks. 10 meters højde.	efu, vedbend, lodrette plantevægge (arkitektens træst)	0,40	0	0	0	0
Grønt tag	Ekstensivt beplantede tage med substratdybde 60-200 mm	Sedum tag, lodrette plantevægge	0,30	0	0	1.300	390
Grønt tag bio	Intensivt beplantede tage med substratdybde på 150-400 mm	Intensivt tag, lodrette plantevægge	0,50	0	0	0	0
Strukturelle elementer	Sten, dødt ved, bart sand eller jord der skaber mikrohabitat	Kvashegn, store marksten, træstammer	0,85	0	0	0	0
<b>Total</b>				<b>14.151</b>	<b>861</b>	<b>6.154</b>	<b>2.447</b>

Eksempel på en udført biodiversitetsanalyse på et afleveret byggeri, hvor biofaktoren er steget 184,2 %.

Samlet set viste vores optællinger følgende resultater for de afleverede byggerier i 2024 :

Smedegården er biofaktoren steget 649,67%

Rosenkildevej er biofaktoren steget 29,77%

På begge de afleverede byggerier er biofaktoren steget, hvilket vil sige at vi i 2024 nåede vores mål om at forstærke biodiversiteten på mindst 80 % af vores byggerier.

I 2023 udgav vi en samling lette og overskuelige anbefalinger til branchen for styrkelse af biodiversiteten i byggerier. Vi udsendte bogen "20 tips til bedre biodiversitet" til over 2.500 offentlige og private beslutningstagere inden for byggebranchen, og vi håber dermed at bidrage til større opmærksomhed på emnet og på de tiltag, der kan forbedre biodiversiteten. Denne bog bruges stadig til udlevering hos vores nye bygherrer, og det skærper fokus på biodiversitet.

#### *Bæredygtig energiproduktion*

I foråret 2022 afgav vi i Raundahl & Moesby koncernen et købstilbud på en industrigrund i Simmelkær ved Herning. Grunden skal bruges til at etablere et solcelleanlæg, der producerer mere strøm, end vi årligt forbruger på vores kontorer og byggepladser. Forbruget er opgjort ved en sammenlægning af forbruget registreret på separate målere ved hovedtavlen på byggepladserne, hertil er lagt vores kontorers forbrug.

Grunden i Simmelkær er valgt, fordi den er udlagt til industriformål, og etableringen af solceller derfor hverken begrænser natur eller herlighed i området. Samtidig er der i nærområdet en industriproduktion om dagen, hvilket betyder at belastningen på distributionssystemet er mindst mulig. Solcelleanlægget vil bidrage til at mindske forbruget af det fossile energiforbrug.

Det burde derfor have været hurtigt og ukompliceret at få tilladelse til at opføre anlægget. Det har imidlertid på ingen måde været tilfældet, og ved regnskabsaflæggelsen har vi trods vores og Herning Kommunes forsøg på at fremme processen mest muligt først opnået byggetilladelsen 29.02.2024, hvorefter grundkøbet omsider var ubetinget. Selve konstruktionen af solcelleparken blev sat i gang, og paneler, transformere mv. var monteret til årsskiftet, men vi måtte vente på tilladelse til at tilslutte parken. Dette sker forventeligt i april 2025, og der er derfor tabt et kvartals bæredygtig produktion på bureaukrati.

Med tanke for den afhængighed som Danmark og Europa stadig har af sort energi fra fjendtlige stater, kombineret med den stadig mere truende klimakrise er det uforståeligt, at langsommelige sags gange skal forsinke et så åbenlyst fordelagtigt projekt.

Vi har fra starten anerkendt, at en lang række af de tiltag, vi igangsætter, sandsynligvis hverken på kort eller langt sigt vil være rentable, og at bæredygtighedsdagsordenen er en moralsk og ikke en økonomisk dagsorden.

Vi forsøger imidlertid at gennemføre tiltagene med så stor omtanke som muligt, og det er derfor lykket i flere tilfælde at opnå positive resultater på såvel bæredygtigheden, som på økonomien. Vi håber, at vi med disse succeser kan bidrage til at inspirere andre via eksemplets vej.

Her kan f.eks. henvises til, at vi gennem vores solcelleprojekt i Simmelkær har indgået et samarbejde, der på koncernniveau har udmøntet sig i et 25 % medejerskab af selskabet ÆEnergy, der udvikler grunde til opsætning af solcelleparker. Vi har her bidraget med, hvilke krav der stilles til dokumentation af LCA og EU-taksonomi, og disse

krav er blevet indarbejdet i forbindelse med Ænergy's indkøb af dele til solcelleparkerne.

Vi ønsker med vores initiativer at udvise handlekraft, både nu og fremadrettet og påvirke byggebranchen i en bæredygtig retning, og det glæder os, at vi efterhånden ofte bliver inviteret med i mange forskellige sammenhænge for at præsentere vores tilgang til bæredygtighed.

Dette er for os et tegn på, at mange søger inspiration til, hvordan man rent praktisk skal forfølge den bæredygtige dagsorden og at vores handlingsorienterede strategi kan ses som en del af løsningen.

Samlet set vurderer vi, at vi med de tiltag, vi har igangsat i 2024 og tidligere, har sat os i førerfeltet blandt de større entreprenører i forhold til bæredygtighed. Det er vores mål, at vi i 2025 bevarer og udbygger denne position gennem fortsatte tiltag.

#### *CSRD-rapportering*

I starten af 2024 gik Raundahl & Moesby Øst i gang med at udarbejde en dobbelt væsentlighedsanalyse for at være klar til CSRD-rapportering i 2025. Vi anså det for nødvendigt at gennemføre dette arbejde, idet der inden årsskiftet skulle indføres processer, der kunne indsamle de data, som analysen havde vist som nødvendig at rapportere på.

Formålet med EU's krav til CSRD-rapportering skulle angiveligt være at opsætte ensartede regler for denne rapportering, så konkurrerende virksomheder kunne måles op mod hinanden ved hjælp af denne rapportering.

Efter at have gransket reglerne nærmere, og indhentet eksempler fra nogle af de virksomheder, der var gået forud, blev det vores klare indtryk, at reglerne var lavet så indviklede, og omfanget var så massivt, at formålet var gået tabt. Vores tilgang blev derfor at gennemføre denne rapportering ved at bruge så få ressourcer som muligt.

Vi brugte således AI i så vid udstrækning som muligt, og resultatet blev, at der blev etableret en virksomhed, der på baggrund af vores erfaringer kunne tilbyde en lignende service til særdeles attraktive priser, og som gennemførte rapportering for en lang række firmaer.

Arbejdet viste sig dog nytteløst, da EU ombestemte sig, og rapporteringen derfor ikke længere var et krav for virksomheder som vores. Vi har skrottet dobbelt væsentlighedsanalysen for nuværende, da vi ikke mener, den bidrager til værdi for virksomheden, men vi er gennem arbejdet blevet klar over, hvor stærkt et værktøj AI kan være og vil i 2025 undersøge mulighederne for at anvende AI til andre opgaver i virksomheden. Vi er desuden klar til at genoptage arbejdet med CSRD rapportering hvis kravet igen skulle opstå.

### **Sociale og personalemæssige forhold**

#### *Politik for Arbejdsmiljø*

Raundahl & Moesby Øst arbejder aktivt med arbejdsmiljøet på to områder:

**På byggepladser** lever vi op til de krav, som er gældende for området og indfører de sikkerheds-foranstaltninger, som vi mener vil medføre forøget sikkerhed på byggepladserne.

Når nye entreprise- og projektledere ansættes i virksomheden, tilbydes de alle arbejdsmiljø-koordinator-uddannelsen, der som udgangspunkt skal færdiggøres inden for det første års ansættelse i virksomheden. Undtagelser herfra gælder, hvis medarbejderen har taget tilsvarende relevant uddannelse inden for arbejdsmiljø, eller hvis medarbejderen ikke er beskæftiget i en stilling, hvor denne uddannelse er relevant.

Hermed sikres at alle de funktionærer, som skal koordinere arbejdsmiljøindsatsen på byggepladserne, har den

faglige ekspertise til at varetage denne rolle.

For at motivere håndværkerne på pladsen mest muligt til at leve op til sikkerhedskravene er det vores politik, at vi begrænser de krav til sikkerhedsudstyr, som overstiger normer og standarder til, hvad vi mener bidrager til forøget sikkerhed. Vi indfører ikke krav blot for "signalet skyld", men der foretages en løbende evaluering af, hvilke krav vi stiller på arbejdspladserne.

Vi har et mål om, at vores byggepladser skal fremstå ryddelige, først og fremmest fordi én af de største risici på byggepladserne for faldulykker mv. fremkommer, når affald og byggematerialer mindsker overskueligheden over arbejdspladsen.

Det er derfor vores opfattelse, at der på ryddelige byggepladser sker færre uheld. Desuden oplever vi, at kvaliteten af arbejdet forøges, og endeligt har vi bedre mulighed for at fremvise igangværende byggepladser til potentielle investorer. Ryddelighed på byggepladserne er derfor et særligt fokuspunkt, der følges op på i forbindelse med sikkerhedsmøder på byggepladserne.

Der er naturligvis andre risici ved at arbejde på en byggeplads, og som følge af at arbejdsmiljøet på byggepladsen typisk er vores ansvar, er vores medarbejdere på byggepladserne meget beviste herom. Særligt gælder, at værnemidler som sikkerhedssko og sikkerhedshjelm naturligvis altid bæres, når dette er påkrævet, hvilket både sikrer vores medarbejdere, og sender et signal til håndværkerne på byggepladserne om, at alle skal bruge værnemidler.

**For de ansatte** hos Raundahl & Moesby Øst er der vedtaget en arbejdsmiljøpolitik. Vores elektroniske APV-system, skaffer os et overblik over udviklingen i arbejdsmiljø og medarbejdertilfredsheden generelt. Det er besluttet at foretage arbejdspladsvurdering hvert år, og vi følger op på eventuelle kilder til mindsket tilfredshed hos medarbejderne.

Vi har her særlig fokus på, at vores ansatte får bevæget sig og vi tilskynder til dette gennem indretningen af vores arbejdspladser og via tilmelding til motionsaktiviteter. Vi har aktiveret en virtuel løbeklub, hvor deltagerne melder ind med deres tilbagelagte distancer, for at motivere flere til at få motion.

Arbejdspladsvurderingen i 2024 indikerede at flere medarbejdere til tider føler et (for?) stort arbejdspress. Vi vil i 2025 sætte ekstra fokus på emnet, og vil samtidig ændre vores arbejdspladsvurdering, så den bliver mere nuanceret i forhold til hertil.

Vi vil således gennem flere detaljerede spørgsmål om emnet prøve at få bedre overblik over hvorvidt medarbejderne "blot" føles sig udsat for periodevis travlhed, eller om der er tale om usundt arbejdspress, der kan resultere i stress. I sidstnævnte tilfælde, skal vi afklare de bagvedliggende omstændigheder og finde virkemidler, som vi fra virksomhedens side kan gøre for at mindske stressrisikoen.

Indtil vi har fået mere detaljeret viden, vil ledelsen holde opmærksomheden på at sikre tilstrækkelig bemanning til vores arbejdsopgaver og understøtte et klima hvor det er naturligt at en medarbejder, som føler sig overbebyrdet kan gå til sin ledelse og blive hørt, og hvor kollegaer samtidig føler et ansvar overfor hinanden og råber vagt i gevær, hvis man får fornemmelse af at en ansat i Raundahl og Moesby er presset.

Den lovbestemte registrering af arbejdstid der blev indført i 2024 og som deles med den nærmeste leder, giver samtidig en indikation af hvorvidt den enkelte medarbejder tidsmæssigt er udsat for en for voldsom arbejdsbyrde.

Samlet set er det vores vurdering, at Raundahl & Moesby Øst A/S også i 2024 både har og er anerkendt for et godt og sikkert arbejdsmiljø.

#### *Uddannelse*

Raundahl & Moesby Øst påtager sig et ansvar for uddannelsen af nye ingeniører og konstruktører ved at tilbyde praktikpladser til disse uddannelser. Raundahl & Moesby Øst's tilgang til byggerier, hvor man ofte optræder både som projekteringsleder med den deraf følgende indsigt i projekteringsforløbene og herefter som udførende entreprenør, betyder, at praktikopholdet kan blive særligt meningsfuldt.

Raundahl & Moesby Øst vil være synlig på de relevante uddannelsesinstitutioner og inddrage så mange praktikanter, som det kan lade sig gøre at give et godt og meningsfuldt praktikophold. Praktikanterne aflønnes i henhold til de faglige organisationers anbefalinger hertil.

Uddannelse af vores medarbejdere inden for bæredygtighed er en hjørnesten i vores bæredygtighedsstrategi. Ved at vores medarbejdere har stor viden om emnet, kan Raundahl & Moesby Øst bidrage til at skabe bæredygtighed på den mest hensigtsmæssige måde, både i projekteringen og ved gennemførelsen af byggeriet.

#### *Løntilskud/flexjob*

Udover vores arbejde med praktikanter tilknytter vi medarbejdere i løntilskud og flexjob. Vi har en ambition om at hjælpe disse medarbejdere i retning af et arbejdsliv uden behov for offentlige tilskud, til gavn for samfundet i almindelighed og for den enkelte i særdeleshed.

#### *Udvidet samfundsansvar*

Siden 2022 er vi begyndt at tage et samfundsansvar uden for landets grænser. Vi har investeret i 5 skoler som bygger skoler og uddanner flygtningebørn. Sammen har vi lavet en skole til syriske flygtningebørn i det sydlige Tyrkiet på grænsen til Syrien. Vores investering har dækket oprettelsen og efterfølgende driften af skolen i 3 år.

Skolen er samtidig et værested for børn uden for skoletiden, og blev brugt til nødhjælpscenter for ofre for jordskælvne i Tyrkiet.

Som nødhjælpscenter blev skolen bl.a. brugt til udleveringssted for mad og nødrationer, hvorved der blev tilknyttet køkkenfaciliteter til skolen, hvilket skabte mulighed for at skolen kunne bespise børnene efter, at den var gået tilbage til normal drift. Vi forøgede vores sponsorat, så vi også dækker madordning til skolens børn, hvilket har haft en meget positiv virkning på børnenes læringsparathed, yderligere motiveret dem til fast at følge undervisningen, og i en vis grad friholdt børnene for selv at skulle skaffe indkomster til de daglige fornødenheder.

Skolen kunne sidste år meddele, at børnenes faglige niveau nu er på højde med resten af landet, hvilket er noget af en præstation, da mange af børnene, inden de kom på skolen, har haft ingen eller meget sparsom voksenkontakt og derfor ikke har kendskab til emner, andre regner for almen viden. F.eks. kan begrebet farve være helt ukendt for nogle, inden de kommer på skolen.

Uddannelse af børn og unge spiller godt sammen med de værdier, vi står for, idet hele vores forretningsgrundlag baserer sig på faglighed og viden blandt vores medarbejdere. Gennem skolen i Tyrkiet kan vi give et lille bidrag til viden blandt verdens mest udsatte.

### *Intern uddannelse og videndeling*

I takt med at virksomheden vokser, er behovet for og værdien af vidensdeling blevet større. I 2024 har vi fortsat tiltag, som gennem medarbejderfora sikrer, at viden, der er opsamlet på én byggeplads, deles med andre byggepladser.

I løbet af 2024 har vi gjort stadig mere brug af vores intranet, hvor informationer deles lettere og bidrager til at styrke virksomhedskulturen.

I 2024 vil vi fortsat arbejde med intern uddannelse af vores medarbejdere og opkvalificere på især know-how om bæredygtighed. Vores interne kurser ligger typisk i forbindelse med vores personalemøder, hvor vi hver anden måned giver alle en status på, hvordan det går i virksomheden, hvad vi kan lære af de enkelte byggeprojekter, og hvilke byggeprojekter vi forventer at skulle gennemføre i fremtiden. Andre emner kan også være f.eks. jura og arbejdsmiljø.

### *Diversitet*

I Raundahl & Moesby Øst A/S er det en politik, at alle ansættelser sker helt uden skelen til køn eller race. Det er alene medarbejderens kvalifikationer og præstationer, som afgør karrieremulighederne i Raundahl & Moesby Øst.

Bestyrelsen er alene repræsenteret gennem ejerne Carsten Raundahl, Bo Knudsen (for KP Invest) og Per Falstie. Ingen af disse parter har til hensigt i nær fremtid at ændre på deres ejerforhold.

Direktionen består af hovedaktionæren Carsten Raundahl.

For såvel direktion som bestyrelse er der derfor en underrepræsentation af kvinder.

Det er virksomhedens målsætning, at der i den øverste ledelse er ro og kontinuitet i den nærmeste fremtid.

Det anerkendes, at der i byggebranchen af historiske årsager er en underrepræsentation af kvinder. I 2024 har vi ansat vores første kvindelige salgsschef, fordi hun var den mest kvalificerede, og vi håndhæver vores ret til at vælge den mest kvalificeret kandidat uden at skele til hvilket køn denne kandidat tilhører, men vi opfatter det som en styrke, at vores salgsstyrke er divers, og derigennem appellerer til det bredest mulige kundegrundlag.

Raundahl & Moesby Øst har som ovenfor beskrevet en politik om at sikre, at alle får lige mulighed for at gøre karriere i firmaet. Samtidig sikrer vi gennem vores meget aktive praktikantprogram, hvor vi optager egnede kvindelige kandidater, at flere kvinder kan se entreprenørbranchen i almindelighed og Raundahl & Moesby Øst i særdeleshed som en karrieremulighed.

Det er vores opfattelse, at vi gennem denne åbenhed har et bedre rekrutteringsgrundlag end firmaer som diskriminerer, og at vores medarbejderstab derfor styrkes. Samtidig er det vigtigt at kunne understrege, at man gør karriere i Raundahl & Moesby Øst udelukkende ud fra kvalifikationer og præstationer.

### **Menneskerettigheder, korruption og bestikkelse**

Forhold vedrørende respekt for menneskerettigheder og bekæmpelse af korruption og bestikkelse.

I det nedenstående er beskrevet de politikker, som er fundet nødvendige at revidere og præcisere for overholdelse af EU-taksonomien. De er blevet udfærdiget i samarbejde med Rambøll, blevet underskrevet af bestyrelsen og blevet kommunikeret til medarbejderne på interne personalemøder. I takt med at flere og flere

byggerier etableres inden for EU-taksonomien, vil vores indsats inden for disse områder blive stadigt forstærket.

#### *Virksomhedens politik for Menneskerettigheder og Social Ansvarlighed*

Raundahl & Moesby Øst forpligter sig til, i henhold til EU-taksonomiens artikel 18, at respektere og beskytte menneskerettighederne i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper og rettigheder, som er fastsat i de 10 grundlæggende konventioner, der er nævnt i Den Internationale Arbejdsorganisations erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdet, og i de internationale grundlæggende menneskerettigheds-instrumenter (International Bill of Human Rights). Det vil sige, at vi implementerer passende processer og udvikler vores forretning til løbende bedre at forebygge, begrænse og, hvor det er hensigtsmæssigt, oprejse negative indvirkninger i forhold til menneskerettigheder.

#### *Rapportering og Opfølgning*

**Rapportering:** Vi vil regelmæssigt i vores årsrapporter rapportere vores fremskridt med hensyn til vores arbejde med due diligence gennem vores værdikæde i relation til menneskerettighederne i vores årsrapporter. Vi vil være åbne over for dialog med interessenter om vores præstationer og udfordringer.

**Opfølgning og Forbedringer:** Vi vil arbejde på at forbedre vores politik og praksis for at sikre overholdelse af menneskerettighederne, og vi indarbejder revisioner til politikken, når det viser sig relevant.

Denne politik skal ses som et levende dokument og en langsigtet forpligtelse til at styrke respekten for menneskerettighederne gennem vores værdikæde. Vores medarbejdere og partnere forventes at deltage aktivt i at opfylde denne politik og rapportere eventuelle overtrædelser eller bekymringer.

Vi forpligter os til at bidrage til, at eventuelle negative indvirkninger bliver adresseret på en måde, som respekterer og inddrager påvirkede interessenter. Vi tager højde for vores forbindelse til negative indvirkninger, dvs. at vi medvirker direkte til oprejsning (remediation) af negative indvirkninger, som vi forårsager eller bidrager til. Vi kommer til at evaluere muligheder for at bruge vores indflydelse i tilfælde, hvor vi er direkte forbundet med indvirkninger på grund af vores forretningsrelationer. Sammen kan vi bidrage til en mere retfærdig og ansvarlig verden.

#### *Politik for Menneskerettigheder*

Raundahl & Moesby Øst søger at overholde vores medarbejderes rettigheder gennem vores personalepolitikker og arbejdsmiljøpolitik, der bl.a. imødekommer disse rettigheder.

Da virksomhedens medarbejdere generelt består af funktionærer med kvalifikationer, som er afgørende for virksomhedens virke, og meget efterspurgt i branchen, er der langt fra de vilkår, medarbejderne oplever, til de mindstekrav, som er sikret via menneskerettighederne.

For branchen som sådan og for højt kvalificerede medarbejdere generelt kan der være en tendens til, at arbejde og fritid flyder sammen, og at virksomheder forventer, at medarbejderne står til rådighed på alle tidspunkter af døgnet og alle dage om året. I grelle tilfælde kunne dette ses som et brud på medarbejderens ret til privatliv.

Raundahl & Moesby Øst har i hele firmaets levetid haft en stående politik om, at medarbejdernes fritid skal respekteres, og at man udelukkende undtagelsesvist kontakter hinanden uden for arbejdstiden, og kun når dette er bydende nødvendigt. Denne politik er formuleret som en ledelsesbeslutning, der gentages hver uge ved udsendelse af det ugentlige statusmødereferat, og det er vores opfattelse, at dette generelt efterleves.

Det indskærpes samtidig, at man ikke forventes at skulle svare på mail og telefonbeskeder uden for arbejdstiden.

Gennem denne politik er det samtidig vores opfattelse, at vi minimerer risici for, at vores medarbejdere bliver stressramte, da der skabes rum til "at lade op", og vores medarbejdere vil derfor i arbejdstiden være motiverede for og have personlige ressourcer til at levere de bedst mulige byggerier til vores bygherrer.

Den største risiko for brud på menneskerettighederne findes dog ikke internt i Raundahl & Moesby Øst, men på leverandørsiden. Her kunne produkter, som vi indbygger i vores byggerier, f.eks. solceller, være produceret under forhold, der ikke lever op til menneskerettighederne.

Vi har udformet en code of conduct, som vi indarbejder i vores kontrakter, og som forpligter vores underleverandører til at leve op til vores krav i forhold til social ansvarlighed, herunder til menneskerettighederne. Det er vores mål, at disse krav forplanter sig gennem fødekæden, så de i sidste ende stilles over for den enkelte materialeproducent, selv om vi ikke har en direkte aftale med denne.

I forbindelse med vores køb af solcellepark, har vi mod merbetaling tilkøbt et certifikat, som bekræfter, at solcellerne er produceret under respekt for menneskerettighederne. Der betales en anseelig sum herfor, men det er ikke tilladt vestlige kontrollanter at besøge de omhandlende produktionssteder, og man kan derfor frygte at dette certifikat har begrænset værdi. Vi håber dog at vi og andre, som er villige til at betale herfor, kan være med til at rykke branchen i den rigtige retning, og at der på sigt vil blive større gennemsigtighed i forholdene.

Vi har ikke konstateret brud på menneskerettighederne i forbindelse med vores byggerier, og forventer heller ikke at det vi ske fremover.

#### *Antikorruptionspolitik*

Da Raundahl & Moesby Øst udelukkende har aktiviteter, som foregår i Danmark, er korruption ikke et fænomen, der opleves.

Bygge- og Anlægsbranchen har imidlertid tidligere og er til tider stadig ramt af ulovlige prisaftaler mellem tilbudsgivere. Raundahl & Moesby Øst tager kraftigt afstand fra sådanne aftaler og deltager ikke i disse.

Hovedparten af de igangværende projekter i 2024 er blevet til i et udviklingssamarbejde mellem bygherren og Raundahl & Moesby Øst, hvorfor risikoen for, at vi måtte deltage i en sådan ulovlig prisaftale, er elimineret.

Vi har ikke i 2024 konstateret tilfælde af korruption eller bestikkelse, og forventer heller ikke i 2025 at være udsat herfor.

Raundahl & Moesby Øst's antikorrupsionspolitik indeholder følgende:

Formål: Raundahl & Moesby Øst forpligter sig til at opretholde høje standarder for etik og integritet og til at forebygge og bekæmpe korruption. Denne politik er udviklet for at opnå disse mål og overholde alle gældende love og reguleringer vedrørende antikorrupsion.

Definition af Korruption: Korruption refererer til enhver form for misbrug af beføjelser, position eller autoritet til personlig gevinst eller fordel, herunder, men ikke begrænset til, bestikkelse, bedrageri, nepotisme, favoritisme og enhver anden ulovlig eller uetisk praksis.

#### **Ansvar og Overholdelse:**

**1. Ledelse:** Ledelsen i Raundahl & Moesby Øst har ansvaret for at udvise og fremme høj etisk standard i hele

organisationen. Ledelsen skal fungere som rollemodeller og forventes at tage lederskab i at bekæmpe korrupsion.

**2. Medarbejdere:** Alle medarbejdere er forpligtet til at overholde denne antikorrupsions-politik. Dette omfatter at undlade at deltage i korrupte aktiviteter, rapportere mistænkelig adfærd og at samarbejde med interne og eksterne undersøgelser vedrørende korrupsion.

#### **Forbud mod Korrupt Adfærd:**

**1. Bestikkelse og bestikkelsesforsøg:** Ingen medarbejder må tilbyde, give, anmode om eller acceptere bestikkelse eller bestikkelsesforsøg i nogen form.

**2. Favoritisme og nepotisme:** Alle beslutninger vedrørende ansættelse, forfremmelse, aflønning og forretningsforbindelser skal baseres på fortjeneste og kvalifikationer og må ikke påvirkes af personlige relationer eller interesser.

**3. Misbrug af beføjelser:** Medarbejdere må ikke misbruge deres beføjelser, positioner eller adgang til information til personlig gevinst eller til fordel for andre.

**4. Skjulte gaver og fornødenheder:** Det er forbudt at give eller modtage gaver, ydelser eller tjenester, der er beregnet til at påvirke beslutninger eller skabe en interessekonflikt, når dette er i uoverensstemmelse med gældende love, virksomhedens politik eller almindelig praksis.

**Rapportering af antikorrupsionskrænkelser:** Medarbejdere opfordres til at rapportere enhver mistanke om korrupt adfærd til deres nærmeste leder eller en anden relevant myndighed. Raundahl & Moesby Øst vil beskytte varslernes identitet, og der vil ikke være repressalier mod dem, der indberetter ærligt og i god tro.

**Håndhævelse og Konsekvenser:** Overtrædelse af denne antikorrupsionspolitik kan føre til disciplinære foranstaltninger, herunder advarsler, suspendering eller afskedigelse af medarbejdere, samt retsforfølgning i overensstemmelse med gældende love.

**Træning:** Virksomheden vil tilbyde relevant information og vejledning til medarbejdere for at sikre, at de forstår og kan overholde denne antikorrupsionspolitik.

**Revision af Politikken:** Denne antikorrupsionspolitik vil blive gennemgået og opdateret efter behov for at sikre dens relevans og effektivitet.

#### **Virksomhedspolitik for Fair Konkurrence**

##### *Formål og Mål*

**Formål:** Vores virksomhed forpligter sig til at fremme fair konkurrence som en grundlæggende værdi og et nøgleelement i vores forretningspraksis.

##### **Mål:**

- At overholde alle gældende love og regler vedrørende konkurrence og antitrust.
- At opretholde høje etiske standarder og forhindre enhver form for konkurrenceforvridning.
- At skabe et konkurrencevenligt miljø, der gavner både vores virksomhed og vores kunder.

##### *Generelle Retningslinjer*

Vi vil overholde alle gældende love og regler vedrørende konkurrence og antitrust, uanset hvor vi opererer.

Vi vil ikke engagere os i vildledende markedsføring, falske udtalelser eller manipulation af forbrugere for at opnå en konkurrencefordel.

Vi vil fastsætte priser og tilbud i overensstemmelse med markedsmæssige faktorer og undgå ulovlig prisdumping eller prisaftaler.

#### *Forhold til Konkurrenter*

Vi vil undgå enhver form for ulovligt samarbejde eller koordination med konkurrenter, såsom prisaftaler, opdeling af markeder eller begrænsning af produktionen.

Vi vil undgå at misbruge markedsandele til at skabe monopolagtige situationer og vil arbejde for at opretholde en sund konkurrence på markedet.

#### *Håndhævelse og Rapportering*

Vi vil etablere interne procedurer og retningslinjer for at overvåge og sikre, at denne politik overholdes.

Vi opfordrer alle medarbejdere og interessenter til at rapportere eventuelle bekymringer eller overtrædelser af denne politik til virksomhedsledelsen eller relevante myndigheder.

#### *Opdatering og Træning*

Vi vil revidere og opdatere denne politik for at sikre, at den forbliver relevant og effektiv.

Vi vil sørge for, at alle medarbejdere forstår og er informeret om denne politik og dens vigtighed for vores virksomheds integritet.

#### *Ansvarlig Ledelse*

Ledelsen er ansvarlig for at føre tilsyn med og håndhæve denne politik samt for at være et eksempel på fair konkurrence i praksis.

Denne politik for fair konkurrence vil tjene som en vejledning for alle medarbejdere og interessenter og skal ses som en forpligtelse til at opretholde integritet og etik i vores forretningspraksis. Overtrædelse af denne politik kan føre til disciplinære foranstaltninger og endda retlige konsekvenser.

### **Virksomhedspolitik for Skat**

#### *Formål*

Virksomheden forpligter sig til at opretholde høj etisk standard og overholde alle gældende love og regler vedrørende skat. Denne politik fastlægger retningslinjer og principper for at sikre, at virksomheden betaler den korrekte mængde skat i alle jurisdiktioner, hvor den driver forretning.

#### *Overholdelse af love og regler*

Virksomheden skal overholde alle gældende skattelove, regler og forordninger i de lande, hvor den opererer. Dette inkluderer rapportering, betaling og indberetning af skatter og afgifter til de relevante skattemyndigheder rettidigt og nøjagtigt.

#### *Transparens og samarbejde*

Virksomheden skal samarbejde fuldt ud med skattemyndighederne og give dem alle nødvendige oplysninger for at sikre korrekt skatteafregning og efterlevelse af love og regler.

#### *Forretningsstruktur og skatteplanlægning*

Virksomheden kan anvende lovlige skatteplanlægningsstrategier for at minimere sin skattebyrde, men dette skal ske inden for rammerne af de gældende love og regler. Vi vil ikke deltage i skatteundgåelse eller aggressive skatteplanlægningsmetoder, der strider mod ånd eller bogstav i loven.

#### *Revisorer og rådgivning*

Virksomheden vil anvende professionelle revisorer og skatterådgivere for at sikre nøjagtig skatteplanlægning og overholdelse. Disse fagfolk skal også følge etisk og professionel adfærd i overensstemmelse med deres respektive branchestandarder.

#### *Rapportering og dokumentation*

Virksomheden vil nøje vedligeholde omfattende dokumentation og registre vedrørende skatteforhold, herunder skatteberettigede transaktioner, rapporter og selvangivelser. Alle dokumenter skal opbevares i overensstemmelse med lovgivningens krav.

#### *Uddannelse og opmærksomhed*

Virksomheden vil uddanne sine medarbejdere og interessenter om skatteforhold og vigtigheden af skatteoverholdelse. Alle medarbejdere skal handle i overensstemmelse med denne politik og rapportere eventuelle bekymringer om skattesager til ledelsen.

#### *Offentlig kommunikation*

Virksomheden vil give passende og nøjagtig information om sine skatteforhold til offentligheden i overensstemmelse med de gældende krav for gennemsigtighed og rapportering.

#### *Overvågning og revision*

Virksomheden vil sammen med virksomhedens revisorer overvåge og revidere sin overholdelse af denne skattepolitik for at sikre, at den forbliver effektiv og opdateret i forhold til ændringer i skattelove og regler.

#### *Konsekvenser af overtrædelse*

Overtrædelse af denne skattepolitik kan føre til disciplinære foranstaltninger, herunder, men ikke begrænset til, afskedigelse, og det kan også resultere i juridiske sanktioner for både virksomheden og de ansvarlige personer.

Ovenstående virksomhedspolitik for skat skal ses som en erklæring om virksomhedens engagement i at opretholde høj etisk standard og efterleve skattelove og regler. Det er vigtigt at sikre, at alle medarbejdere og interessenter forstår og følger denne politik for at minimere risikoen for skatteproblemer og bevare virksomhedens omdømme og integritet.

Vi har ikke i 2024 konstateret tilfælde af korruption eller bestikkelse.

#### **Redegørelse for politik for dataetik**

Raundahl & Moesby Øst har ikke udarbejdet en konkret politik for dataetik, idet virksomheden ikke indsamler eller håndterer eksterne data ved brug af kunstig intelligens eller efter specielle algoritmer.

De kundedata, virksomheden anvender, er udelukkende data, som er omfattet af Databeskyttelses-loven, og data håndteres i henhold til gældende lovgivning.

**Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen har Raundahl & Moesby Øst fortsat arbejdet med at gennemføre byggeri i henhold til indgåede aftaler og løbende fortsat dialog om nye projekter. Der er ikke indtruffet begivenheder, som ændrer ved årets resultat eller forventningerne til fremtiden.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Nettoomsætning	1	734.425	823.748
Produktionsomkostninger		(687.947)	(790.855)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>46.478</b>	<b>32.893</b>
Administrationsomkostninger	2	(17.619)	(19.708)
<b>Driftsresultat</b>		<b>28.859</b>	<b>13.185</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(834)	868
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(1.907)
Andre finansielle indtægter	4	13.238	3.635
Andre finansielle omkostninger	5	(4.802)	(4.240)
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.461</b>	<b>11.541</b>
Skat af årets resultat	6	(9.075)	3.461
<b>Årets resultat</b>	7	<b>27.386</b>	<b>15.002</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.332	63.344
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	31.655
Deposita		161	159
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>22.493</b>	<b>95.158</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.493</b>	<b>95.158</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.509	35.106
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	58.330	65.229
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.848	55.766
Udskudt skat	10	3.874	1.587
Andre tilgodehavender		3.091	6.073
Periodeafgrænsningsposter	11	118	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.770</b>	<b>163.761</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.923</b>	<b>95.965</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>224.693</b>	<b>259.726</b>
<b>Aktiver</b>		<b>247.186</b>	<b>354.884</b>

**Passiver**

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Virksomhedskapital	12	3.000	3.000
Overført overskud eller underskud		109.720	87.734
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.400	0
<b>Egenkapital</b>		<b>118.120</b>	<b>90.734</b>
Andre hensatte forpligtelser	13	2.126	2.598
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.126</b>	<b>2.598</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	7.520	29.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.100	93.942
Gæld til tilknyttede virksomheder		3	27.906
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.593	3.199
Anden gæld		32.724	107.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>126.940</b>	<b>261.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>126.940</b>	<b>261.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>247.186</b>	<b>354.884</b>
Personaleomkostninger	3		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	18		
Koncernforhold	19		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	3.000	87.734	0	90.734
Årets resultat	0	21.986	5.400	27.386
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000</b>	<b>109.720</b>	<b>5.400</b>	<b>118.120</b>

# Noter

## 1 Nettoomsætning

Nettoomsætningen består udelukkende af et segment og leveres udelukkende i Danmark.

## 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Med henvisning til årsregnskabslovens § 96, stk 3. oplyses revisorhonorar i Raundahl & Moesby A/S.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	27.046	22.706
Pensioner	2.052	1.791
Andre omkostninger til social sikring	394	412
	<b>29.492</b>	<b>24.909</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>40</b>	<b>36</b>

## Særlige incitamentsprogrammer

Virksomheden har udstedt tegningsretter til medarbejder, som et led i en incitamentsaflønning. Medarbejderen har ret til at tegne 125.001 aktier, eller købe 120.000 eksisterende aktier i selskabet, begge muligheder svarende til 4 % af aktiekapitalen. Tegningsretterne kan udnyttes fra 1. januar 2025 til 31. december 2027 til en tegningskurs på 1.919,98464 kr. Medarbejderne skal være ansat i virksomheden den 1. januar 2025 for at kunne udnytte tegningsretterne.

## Ledelsesvederlag

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 oplyses ledelsesvederlag ikke.

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.845	204
Renteindtægter i øvrigt	8.393	3.431
	<b>13.238</b>	<b>3.635</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	245	824
Renteomkostninger i øvrigt	4.557	3.416
	<b>4.802</b>	<b>4.240</b>

## 6 Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	11.355	3.239
Ændring af udskudt skat	(2.287)	(6.700)
Regulering vedrørende tidligere år	7	0
	<b>9.075</b>	<b>(3.461)</b>

## 7 Forslag til resultatdisponering

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	5.400	0
Overført resultat	21.986	15.002
	<b>27.386</b>	<b>15.002</b>

## 8 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>
Kostpris primo	63.496	33.842	159
Tilgange	1.000	23.790	2
Afgange	(40.966)	(57.632)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.530</b>	<b>0</b>	<b>161</b>
Nedskrivninger primo	(152)	(2.187)	0
Andel af årets resultat	(1.040)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(6)	2.187	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.198)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.332</b>	<b>0</b>	<b>161</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Smedeland 38 Holding 1 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Smedeland 38 Holding 2 ApS	Aarhus	ApS	100,00
Rosenkildehaven ApS	Aarhus	ApS	100,00
ET Arkitekter A/S	Aarhus	A/S	50,01

## 9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	943.601	585.866
Foretagne acontofaktureringer	(892.791)	(550.053)
Overført til forpligtelser	7.520	29.416
	<b>58.330</b>	<b>65.229</b>

## 10 Udskudt skat

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Tilgodehavender	3.874	1.587
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.874</b>	<b>1.587</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2024 t.kr.</b>	<b>2023 t.kr.</b>
Primo	1.587	(5.113)
Indregnet i resultatopgørelsen	2.287	6.700
<b>Ultimo</b>	<b>3.874</b>	<b>1.587</b>

### Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnet i selskabets balance forventes udnyttet inden for en kortere årrække.

## 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

## 12 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
Ordinære aktier	3.000	1,00	3.000
	<b>3.000</b>		<b>3.000</b>

## 13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, samt hensættelse til tabsgivende kontrakt. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringer med garantiarbejder.

## 14 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	185	233

## 15 Eventualforpligtelser

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	279.864	171.509
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>279.864</b>	<b>171.509</b>

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende og afsluttede projekter.

Selskabet er part i branchenormale tvister, der per balancedagen ikke forventes at påvirke regnskabet væsentligt.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Opus 1000 ApS som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankgæld og anden gæld i tilknyttede selskaber er sikret ved selvskyldnerkaution og pantsætning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Bankgæld og anden gæld i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31.12.2024 210.024 t.kr.

### 17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Raundahl & Moesby A/S, Aarhus, ejer alle majoriteten af aktierne i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Opus 1000 ApS, Aarhus, ejer majoriteten af aktierne i Raundahl & Moesby A/S og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Carsten Raundahl, Aarhus, ejer majoriteten af aktierne i Opus 1000 ApS og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### 18 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 19 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Opus 1000 ApS, Aarhus

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Raundahl & Moesby A/S, Aarhus

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Fortjeneste eller tab ved afhændelse af virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med, at kontrollen over varer eller tjenesteydelser overføres til kunden med et beløb svarende til det, som forventes modtaget som vederlag for de overførte varer eller tjenesteydelser.

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). Kontrakter vedrørende projekter indenfor fast ejendom indregnes som leveringsforpligtelser, der opfyldes over tid, idet der løbende opnås res til betaling for det til dato udførte arbejde. Sådanne projekter indregnes derfor over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad eller stade. Færdiggørelsesgraden opgøres efter en stadietbaseret model, understøttet af en kostprisbaseret model baseret på andelen af afholdte omkostninger for arbejde udført frem til balancedagen set i forhold til de forventede omkostninger.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver, der indgår i produktionsprocessen.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

### **Skat**

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

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

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **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

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 årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens 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.

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

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

Salgsværdien måles på baggrund af stadier, og er underbygget 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 indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

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.

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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Pengestrømsopgørelse**

I henhold til årsregnskabslovens § 86 er der undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, da virksomheden indgår i et koncernregnskab, hvor der udarbejdes en samlet pengestrømsopgørelse.