

Bonava Danmark A/S

Knud Højgaards Vej 2, 2860 Søborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 32 65 55 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 5/7-2022

Thomas Bach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bonava Danmark A/S
Knud Højgaards Vej 2
2860 Søborg

CVR-nr.: 32 65 55 05

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Berndt Peter Wallin, formand
Lars Granlöf
Alexander Juel Rosentorn

Direktion

Alexander Juel Rosentorn, Administrerende direktør
Thomas Bach
Johnny Palle Sørensen

Revisorer

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bonava Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 5. juli 2022

Direktion

Alexander Juel Rosentorn
Administrerende direktør

Thomas Bach
Direktør

Johnny Palle Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Berndt Peter Wallin
Formand

Lars Granlöf

Alexander Juel Rosentorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bonava Danmark A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bonava Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale Ethics Standards for Accountants internationale 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 5. juli 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29465

Annika Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne45835

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	657.398	655.854	559.769	393.223	778.862
Bruttoresultat	5.982	-5.344	52.958	67.551	104.817
Driftsresultat	-60.544	-58.171	-10.972	16.608	59.964
Resultat af finansielle poster	189.360	-8.413	-7.089	-5.726	-2.107
Årets resultat	142.362	-51.482	-13.741	8.735	45.558
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	344
Samlede aktiver	538.371	758.022	942.287	948.904	653.431
Egenkapital	347.695	204.967	256.533	270.782	262.420
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	61	69	80	80	66
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	0,9	-0,8	9,5	17,2	13,5
Nettomargin (%)	21,7	-7,8	-2,5	2,2	5,8
Egenkapitalens forrentning (%)	51,5	-22,3	-5,2	3,3	15,8
Soliditetsgrad (%)	64,6	27,0	27,2	28,5	40,2

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} * 100$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Nettoomsætning}} * 100$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}} * 100$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Samlede aktiver}} * 100$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Bonava Danmark A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Bonava Danmark A/S udvikler og sælger boliger til private og investorer, primært i hovedstadsområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Bonava Danmark A/S har i 2021 opnået et resultat før skat på 128,5 mio. kr. mod et resultat på -65,6 mio. kr. før skat i 2020. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2021 347,7 mio. kr. Nettoomsætningen for 2021 er på 657 mio. kr. er på niveau med 2020 som var 656 mio. kr.

Bonava Danmark A/S har i 2021 solgt de resterende 27 boliger (403 boliger i 2020), der enten var i produktion i 2021 eller var opført i 2020 men ikke solgt. Ved årets udgang var der 206 enheder i produktion, hvilket er et fald i forhold til ultimo 2020, hvor der var 346 boliger i produktion.

Ovenstående resultater skal ses på baggrund af Bonava AB's beslutning i maj 2021 om, at Bonava Danmark A/S skal afvikle selskabets bygge- og udviklingsaktiviteter indenfor en 2-årig periode.

Selskabet har indregnet de direkte konsekvenser af beslutningen om en gradvis nedlukning af selskabets bygge- og udviklingsaktiviteter i årsrapporten for 2021. Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets bygninger og grunde samt medarbejderforpligtelser pr. 31. december 2021 er baseret på de forudsætninger, som koncernledelsen har besluttet på tidspunktet for beslutningen af afviklingen af selskabets bygge- og udviklingsaktiviteter i Danmark.

Årets resultat er primært opnået igennem salg af landbank, dels som direkte grundsalg men også som selskabshandel, imens selskabet sideløbende med grundsalg har afleveret 2 mindre B2C-byggerier samt et større byggeri til en investor.

Resultatet af den primære drift er bedre end forventet, hvilket skyldes fire primære faktorer;

- 1) Landbanken blev i 3. kvartal afhændet til Ikano Bolig A/S til en samlet pris på 400 millioner
- 2) Realiseringen af boligprojekterne Trikotageparken og Hangarhusene er sket til højere marginal end forventet
- 3) Implementering af en datadrevet proces i kundeserviceafdelingen har resulteret i øget kontrol med garantiomkostningerne på den del af porteføljen, der allerede er overdraget til køberne
- 4) Løbende tilpasning af medarbejderstaben samt fastholdelse af nøglemedarbejdere.

Strategi

Selvom Bonava AB har foretaget en koncernbeslutning om at afvikle sine bygge- og udviklingsaktiviteter i Danmark, er det fortsat Bonava Danmark's vision, at skabe hyggelige hjem og nabolag, hvor mennesker føler sig hjemme.

Det betyder forskelligt for forskellige mennesker, og virksomheden fortsætter arbejdet med at konkretisere, hvordan denne vision føres ud i livet for de resterende ej færdiggjorte boligprojekter.

Bonava's ledelse vil også i 2022 fokusere på at fastholde nøglemedarbejdere og sikre tilfredse kunder og medarbejdere. Måltalsmæssigt ønskes en NPS1 på 30 eller højere, og eNPS og Engagement, der måles ved den årlige Passionate Workplace Survey, må fastholdes på det nuværende niveau, der ligger over branchen.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Selskabet forventer at 2022-regnskabet resultatmæssigt kommer ud med et positivt resultat på mellem 15 - 20 mio. kr. Projekterne forventes afleveret med positive marginer. Samtidig forventes det at garantiomkostninger fortsat holdes under kontrol. Kundeservice har gennem hele 2021 udviklet nye styringsværktøjer, således at man i dag udelukkende arbejder efter en datadrevet proces.

Bonava Danmarks forventninger i relation til stigende materialepriser er at økonomien er under kontrol på de igangværende projekter.

Miljø og Bæredygtighed

Selskabet anser sine væsentligste forpligtelser i relation til samfundsansvar for at omfatte bæredygtighed og arbejdsmiljø. Selskabet har vedtaget en strategi, som tager ansvar for at minimere miljøpåvirkningen i de boliger og nabolag, som selskabet udvikler.

Bonava Danmark A/S har udelukkende bygget miljø- og bæredygtighedscertificerede rækkehuse og lejligheder, hvilket gør virksomheden til Danmarks mest bæredygtige boligudviklingsvirksomhed.

De to resterende byggeprojekter i porteføljen, Solviften i Greve og Fasanrækkerne i Ørestad, er miljøcertificeret med henholdsvis Svanemærket og DGNB.

Lovpligtig redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen efter årsregnskabsloven § 99.b

Diversitet i Bonava Danmark A/S

Bonava Danmark A/S ønsker en rummelig virksomhed, hvor der er lige vilkår uanset køn, kønsidentitet, etnisk herkomst, alder, funktionsniveau og religion. Vi følger op på hvordan vi lykkes med det gennem den årlige medarbejderundersøgelse.

Måltal for det øverste ledelseorgan, bestyrelsen:

Bonava Danmarks bestyrelse består af 3 mænd, da selskabet som følge af beslutning om afvikling af virksomhedens bygge- og udviklingsaktiviteter i Danmark, skiftede den siddende bestyrelse ud med de nuværende 3 mænd.

Politik for øgning af andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag:

Bonava Danmark har i den gruppe, man definerer som øvrige ledelseslag, ikke opnået en ligelig fordeling, da gruppen består udelukkende af mænd. Som følge af nedskæringer i forbindelse med afvikling af bygge- og udviklingsaktiviteterne i Danmark, er det ikke muligt at øge andelen af det underrepræsenteret køn.

Whistleblower-ordning

Bonava's SpeakUp-system giver medarbejderne mulighed for at rapportere hændelser, der strider mod virksomhedens værdier eller principper. Tjenesten er opbygget efter armlængdeprincippet, og er aktiv i alle ni markeder, hvor Bonava har aktiviteter.

Bonava Danmark A/S indgår i Bonava AB koncernen, der er tilmeldt UN Global Compact. Vor rapportering til UN Global Compact kan findes via internetadressen i fodnoten.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Bonava Danmark A/S er påvirket af de generelle samfundsforhold. Herunder især konjunktur- og renteutviklingen samt specifikke finanspolitiske initiativer, som branchen i Danmark historisk set altid har været følsom overfor. Til imødegåelse heraf har selskabet implementeret en række forretningsgange og processer, hvor risk management er i fokus for så vidt alle forretningskritiske aktiviteter.

Selskabet fakturerer i danske kroner (DKK), ligesom køb hos leverandører i alt væsentlighed sker i DKK. Der er således ingen valutarisiko.

I umiddelbar forlængelse af indgåelsen af en købsaftale, stiller køber bankgaranti for købesummen. Der påhviler således ikke selskabet nogen nævneværdig kreditrisiko.

Videnressourcer

Det er af afgørende betydning for Bonava Danmark A/S' markedsposition, at selskabets medarbejdere besidder de bedste kompetencer inden for branchen. Det er derfor selskabets målsætning at udvikle og fastholde medarbejdere i overensstemmelse hermed.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar efter årsregnskabsloven § 99.a

Bonava Danmark A/S' lovpligtige redegørelse for samfundsansvar indgår i årsrapporten for det ultimative moderselskab Bonava AB og kan findes via link i fodnoten.

Bonava har valgt at fokusere på at bidrage til opnåelsen af fem af FN's 17 verdensmål. Det drejer sig om;

Mål nr. 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst

Mål nr. 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund

Mål nr. 12 - Ansvarligt forbrug og produktion

Mål nr. 13 - Klimaindsats

Mål nr. 17 - Partnerskaber for handling

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Bonava Danmark A/S anvender ikke avancerede teknologier som kunstig intelligens eller machine learning. Selskabet håndterer almindelige data i form af kundedata og medarbejderdata. Data behandles i overensstemmelse med GDPR og vores politikker for privatliv og informationssikkerhed. Med den begrænsede behandling af data er det selskabets vurdering, at der ikke er behov for en politik for dataetik. Selskabet vil løbende vurdere om en politik er nødvendig.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	2	657.398	655.854
Produktionsomkostninger	4	-651.416	-661.198
Bruttoresultat		5.982	-5.344
Administrationsomkostninger	3+4	-66.526	-52.827
Driftsresultat		-60.544	-58.171
Andre driftsindtægter		0	955
Andre driftsomkostninger		-339	0
Resultat før finansielle poster		-60.884	-57.216
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	191.606	-2.115
Finansielle indtægter	5	4.745	2.804
Finansielle omkostninger	6	-6.991	-9.102
Resultat før skat		128.476	-65.629
Skat af årets resultat	7	13.886	14.147
Årets resultat		142.362	-51.482

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40	1.098
Materielle anlægsaktiver	8	40	1.098
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		53.639	11.028
Finansielle anlægsaktiver	9	53.639	11.028
Anlægsaktiver		53.679	12.126
Igangværende byggeri		129.541	441.848
Færdigbyggede huse		0	76.392
Varebeholdninger	10	129.541	518.240
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		308	942
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		294.341	192.910
Tilgodehavender selskabsskat		789	2.674
Udskudt skatte aktiv	11	20.662	7.054
Andre tilgodehavender		36.521	21.356
Periodeafgrænsningsposter		2.532	2.552
Tilgodehavender		355.152	227.488
Likvide beholdninger		0	168
Omsætningsaktiver		484.692	745.895
Aktiver		538.371	758.022

Balance pr. 31. december

		2021	2020
Passiver	Note	t.kr.	t.kr.
Egenkapital			
Virksomhedskapital	12	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9	50.388	8.107
Overført resultat		296.808	196.360
Egenkapital		347.695	204.967
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		102.995	61.222
Hensatte forpligtelser	13	102.995	61.222
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.915	133.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.534	24.799
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.668	225.854
Anden gæld		31.563	107.571
Kortfristede gældsforpligtelser		87.680	491.833
Gældsforpligtelser		190.675	553.055
Passiver		538.371	758.022
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Koncernforhold	18		
Forslag til resultatdisponering	19		
Efterfølgende begivenheder	20		
Anvendt regnskabspraksis	21		

Egenkapitalopgørelse

	Note	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Total t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021		500	8.107	196.360	204.967
Øvrige egenkapital- poster		0	0	366	366
Overført jf. resultatdisponering	19	<u>0</u>	<u>42.281</u>	<u>100.082</u>	<u>142.362</u>
Egenkapital 31. december 2021		<u>500</u>	<u>50.388</u>	<u>296.808</u>	<u>347.695</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, har ledelsen anlagt en række forudsætninger samt foretaget regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som udgør en del af grundlaget for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger.

Disse forudsætninger og vurderinger er baseret på historisk erfaring og forretningskendskab samt andre faktorer, som ledelsen anser for rimelige, men som i deres natur kan være usikre og uforudsigelige. Uventede begivenheder og forhold kan medføre, at de realiserede resultater vil afvige fra de anvendte skøn og vurderinger.

Det er ledelsens vurdering, at regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der kan være særligt væsentlige for regnskabsudarbejdelsen primært vedrører indregning af værdien af varer under fremførsel, herunder tvistsager samt hensættelser til garantiforpligtelser.

2. Nettoomsætning

Selskabets salg er udelukkende på det danske marked.

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 96 stk. 3 undladt at oplyse om honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor, idet selskabet indgår i koncernregnskabet for Bonava AB, hvori oplysningerne gives for koncernen som helhed.

Noter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	61.222	55.248
Pensioner	4.188	4.433
Andre omkostninger til social sikring	138	158
	65.548	59.839
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	61	69
 Vederlag til direktion	4.848	4.353
Bestyrelsen har ikke modtaget honorar i 2020 og 2021.		
5. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.654	2.804
Renteindtægter i øvrigt	91	0
	4.745	2.804
 6. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.920	9.044
Renteomkostninger i øvrigt	71	58
	6.991	9.102
 7. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-279	-2.753
Ændring af udskudt skat	-13.608	-11.395
	-13.886	-14.147

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg,
driftsmateriel og
inventar
t.kr.

Kostpris 1. januar	4.542
Årets afgang	-4.502
Kostpris 31. december	40

Afskrivninger 1. januar	3.444
Årets afskrivninger	718
Årets afgang	-4.162
Afskrivninger 31. december	0

Regnskabsmæssig værdi 31. december	40
---	-----------

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

2021

t.kr.

Kostpris 1. januar	730
Tilgang	10
Afgang	-40
Kostpris 31. december	700

Værdiregulering 1. januar	8.107
Årets resultat	-2.033
Årets afgang af kapitalandele	1.262
Kapitalforhøjelse	43.051
Værdiregulering 31. december	50.388

Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.551
--	-------

Regnskabsmæssig værdi 31. december	53.639
---	---------------

Indregning af kapitalandele specificeres således:

Gevinst ved salg af Retortvej 8 ApS	193.639
Årets resultat fra datterselskaber	-2.033
	191.606

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bonava Bobutik A/S	Gladsaxe	600.000	100%	11.162	172
Fasanrækkerne ApS	Gladsaxe	50.000	100%	-2.551	-1.581
N7 Greve ApS	Gladsaxe	50.000	100%	42.477	-624
				51.088	-2.033

Noter

10. Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter omsætningsejendomme.

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
11. Udskudt skat		
Bevægelser i året		
1. januar 2021	7.054	9.339
Primoregulering af udskudt skat	0	-13.680
Årets regulering udskudt skat	13.608	11.395
31. december 2021	20.662	7.054

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
12. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	5.000	100	500
	5.000		500

13. Andre hensatte forpligtelser

Af selskabets andre hensatte forpligtelser pr. 31. december 2021 udgør 94.708 t.kr. selskabets+ vurderede forpligtelser i relation til afsluttede projekter, såsom 1, 5 og 10 -årsgennemgange (2020: 61.222t.kr.). Hensættelse i forbindelse med afvikling af aktiviteten i Danmark udgør 8.287 t.kr. (2020: 0 t.kr.).

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
< 1 år	12.660	8.772
1-5 år	65.901	32.761
> 5 år	24.434	19.689
	102.995	61.222

Noter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	1.275	7.383

15. Eventualforpligtelser

Koncernen har flere løbende rets- og voldgiftssager. Ledelsen har i årsrapporten indregnet forventede omkostninger til dækning af disse sager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet ikke yderligere vil påvirke selskabets økonomiske stilling, end hvad der fremgår af nærværende årsrapport.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NCC Danmark A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har via forsikringsselskaber og moderselskab stillet sikkerhed på 711.815 t.kr. (2020: 647.472 t.kr.) til opfyldelse af forpligtelser for solgte ejendomme, købte ikke-betalte ejendomme og andre indgåede forpligtelser.

17. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet driver samhandel med koncernens selskaber. Herudover benytter selskabet koncernens interne bank Bonava Treasury AB. På forsikrings- og garantiområdet indgår Bonava Danmark A/S under Bonava koncernens rammer.

Nærtstående parter

Bonava AB Koncernen.

Der har ikke været samhandel med direktion og bestyrelse.

Noter

18. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Bonava AB, Stockholm, Sverige

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Bonava AB, Stockholm, Sverige

Koncernregnskabet for Bonava AB kan findes via linket i fodnoten.

19. Forslag til resultatdisponering

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Overført resultat

2021 t.kr.	2020 t.kr.
42.281	-2.115
100.082	-49.367
142.362	-51.482

20. Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Noter

21. Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Bonava Danmark A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflæggelse i DKK

Koncernregnskab

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab, idet selskabet er en dattervirksomhed under Bonava AB, Stockholm, Sverige som udarbejder koncernregnskab.

Koncernregnskabet for Bonava AB kan findes via linket i fodnoten.

Pengestrømsopgørelsen

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet selskabet er en dattervirksomhed af Bonava AB, som udarbejder pengestrømsopgørelse.

Koncernregnskabet for Bonava AB kan findes via linket i fodnoten.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Noter

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultat opgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb og indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår køb af underentrepriseomkostninger, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv. samt drift, administration og byggeledelse.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige salgs- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering samt udgiftsførsel af tidligere aktiverede udviklingsomkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontorumkostninger mv., samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" samt gevinst ved salg af anparter.

Noter

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og andre skatter.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Bonava-koncernens danske selskaber. NCC Danmark A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Restværdier på materielle anlægsaktiver revurderes årligt. Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Noter

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når ledelsen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Garantiforpligtelser hensættes på grundlag af rejse garantikrav, hvor beløbet ikke har kunnet opgøres endeligt, samt i et vist omfang på grundlag af erhvervsmæssige mangler ved 1 og 5 års gennemgang.

Desuden hensættes et beløb pr. solgt bolig til sikkerhed for selskabets forpligtelser som bygherre.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget aktiver der er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Noter

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre finansielle forpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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