

Bach Byg A/S

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 16 12 74 93

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.02.18

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 28

Selskabet

Bach Byg A/S
Fabrikvej 12, 1. sal
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 16 12 74 93
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lene Christensen
Benjamin Galacho

Bestyrelse

Finn Bach, formand
Lene Christensen
Palle Buhl Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken

Modervirksomhed

Bach Gruppen A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Bach Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6. februar 2018

Direktionen

Lene Christensen

Benjamin Galacho

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bach Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bach Byg A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er 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.

Viborg, den 6. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 26713

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	24.055	37.321	23.630	22.390	25.554
Indeks	94	146	92	88	100
Resultat af primær drift	7.776	20.234	9.581	6.063	9.168
Indeks	85	221	105	66	100
Finansielle poster i alt	-4.510	-4.519	-5.301	-4.311	-4.619
Indeks	98	98	115	93	100
Resultat før skat	3.267	5.098	4.280	1.752	4.549
Indeks	72	112	94	39	100
Årets resultat	2.532	3.927	3.283	1.391	3.979
Indeks	64	99	83	35	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	251.533	258.687	259.303	250.659	248.389
Indeks	101	104	104	101	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	16.553	3.762	13.414	40.934	15.571
Indeks	106	24	86	263	100
Egenkapital	42.919	40.387	36.460	33.177	31.786
Indeks	135	127	115	104	100

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	6,1%	10,2%	9,4%	4,3%	13,4%

Soliditet

Egenkapitalandel	17%	16%	14%	13%	12,8%
------------------	-----	-----	-----	-----	-------

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabet har to hovedaktiviteter:

- Udlejning af fast ejendom - primært parcelhuse og lejligheder.
- Byggeri for egen og fremmed regning samt salg af parcelhuse og lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 2.531.911 mod DKK 3.926.673 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 42.918.910.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

For 2018 forventer selskabet en uændret efterspørgsel efter grunde og nybyggede huse. Der forventes et fortsat positivt og tilfredsstillende resultat for 2018.

Videnressourcer

For at fastholde selskabets vækst og udvikling er det vigtigt at fastholde og tiltrække arbejdskraft på et fagligt højt niveau.

Eksternt miljø

Selskabet arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets drift.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foretages ikke direkte forsknings- og udviklingsaktiviteter i selskabet, men produkterne udvikles løbende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	24.054.525	37.321.319
1	Personaleomkostninger	-18.886.268	-18.266.332
	Resultat før dagsværdireguleringer	5.168.257	19.054.987
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.608.031	1.178.919
	Resultat af primær drift	7.776.288	20.233.906
	Andre driftsomkostninger	0	-10.616.808
	Resultat før finansielle poster	7.776.288	9.617.098
2	Finansielle indtægter	12.470	4.056
3	Finansielle omkostninger	-4.522.110	-4.523.057
	Resultat før skat	3.266.648	5.098.097
4	Skat af årets resultat	-734.737	-1.171.424
	Årets resultat	2.531.911	3.926.673
5	Resultatdisponering		

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	216.344.838	214.847.893
6	Materielle anlægsaktiver i alt	216.344.838	214.847.893
	Anlægsaktiver i alt	216.344.838	214.847.893
7	Fremstillede varer og handelsvarer	28.251.569	39.952.242
	Varebeholdninger i alt	28.251.569	39.952.242
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.145.843	2.105.346
	Andre tilgodehavender	122.688	0
8	Periodeafgrænsningsposter	75.400	131.400
	Tilgodehavender i alt	1.343.931	2.236.746
	Likvide beholdninger	5.592.984	1.649.993
	Omsætningsaktiver i alt	35.188.484	43.838.981
	Aktiver i alt	251.533.322	258.686.874

		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	42.418.910	39.886.999
Egenkapital i alt		42.918.910	40.386.999
10	Hensættelser til udskudt skat	5.386.000	5.375.000
11	Andre hensatte forpligtelser	1.153.274	875.811
Hensatte forpligtelser i alt		6.539.274	6.250.811
12	Gæld til realkreditinstitutter	129.161.237	142.315.060
12	Anden gæld	2.331.686	2.758.302
Langfristede gældsforpligtelser i alt		131.492.923	145.073.362
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.122.588	6.856.963
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.487.960	1.965.752
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.980	1.634.992
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.409.509	2.848.588
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.379.505	46.430.136
	Deposita	3.782.475	3.462.375
	Selskabsskat	723.725	1.033.406
	Anden gæld	2.660.473	2.743.490
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		70.582.215	66.975.702
Gældsforpligtelser i alt		202.075.138	212.049.064
Passiver i alt		251.533.322	258.686.874
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	35.960.326	36.460.326
Forslag til resultatdisponering	0	3.926.673	3.926.673
Saldo pr. 31.12.16	500.000	39.886.999	40.386.999
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	500.000	39.886.999	40.386.999
Forslag til resultatdisponering	0	2.531.911	2.531.911
Saldo pr. 31.12.17	500.000	42.418.910	42.918.910

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat	2.531.911	3.926.673
16 Reguleringer	1.969.009	3.397.617
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	11.700.673	3.264.669
Tilgodehavender	892.815	416.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-3.058.091	1.848.345
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	237.083	2.504.480
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	14.273.400	15.358.350
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	12.470	4.056
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.522.110	-4.523.057
Betalt selskabsskat	-1.033.406	-593.446
Pengestrømme fra driften	8.730.354	10.245.903
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.552.960	-3.761.809
Salg af materielle anlægsaktiver	18.608.834	3.500.000
Pengestrømme fra investeringer	2.055.874	-261.809
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	2.605.140	8.520.591
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-16.493.338	-7.966.042
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-50.631	-8.857.391
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-426.616	0
Pengestrømme fra finansiering	-14.365.445	-8.302.842
Årets samlede pengestrømme	-3.579.217	1.681.252
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.649.993	1.275
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-1.965.752	-1.998.286
Likvide beholdninger ved årets slutning	-3.894.976	-315.759
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	5.592.984	1.649.993
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-9.487.960	-1.965.752
I alt	-3.894.976	-315.759

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	16.220.415	15.768.498
Pensioner	2.042.741	1.907.088
Andre omkostninger til social sikring	397.152	368.719
Andre personaleomkostninger	225.960	222.027
I alt	18.886.268	18.266.332
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	51	51

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.119	1.737
Øvrige finansielle indtægter	11.351	2.319
I alt	12.470	4.056

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.786.534	2.066.880
Renteomkostninger i øvrigt	2.731.742	2.452.177
Øvrige finansielle omkostninger	3.834	4.000
I alt	4.522.110	4.523.057

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	723.725	1.033.406
Årets regulering af udskudt skat	11.000	138.000
Regulering af skat fra tidligere år	12	18
I alt	734.737	1.171.424

	2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	-------------

5. Resultatdisponering

Overført resultat	2.531.911	3.926.673
I alt	2.531.911	3.926.673

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	205.965.073	404.582
Tilgang i året	16.552.960	0
Afgang i året	-17.743.528	-404.582
Kostpris pr. 31.12.17	204.774.505	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-404.582
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	404.582
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	8.882.821	0
Dagsværdireguleringer i året	3.552.819	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-865.307	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	11.570.333	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	216.344.838	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	6.387.012	0

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	8.270.471	10.979.363
---	-----------	------------

8. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	75.400	131.400
I alt	75.400	131.400

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	500	500.000
I alt		500.000

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	5.375.000	5.237.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.000	138.000
Udskudt skat pr. 31.12.17	5.386.000	5.375.000

11. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforplig- telser
Forpligtelser pr. 01.01.17	875.811
Anvendt i året	-127.660
Hensat i året	718.744
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-313.621
Forpligtelser pr. 31.12.17	1.153.274

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	780.000	434.530
Kortfristede forpligtelser	373.274	441.281
I alt	1.153.274	875.811

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	5.695.971	105.887.431	134.857.208	148.745.406
Anden gæld	426.617	625.218	2.758.303	3.184.919
I alt	6.122.588	106.512.649	137.615.511	151.930.325

13. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet arbejdsgarantier for t.DKK 1.301.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet F. B. Holding II Viborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 134.857, er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 216.345.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 78.388, der giver pant i investeringsejendom- me med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 163.124, samt varebeholdninger, hvis regn- skabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.039. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Finn Bach F. B. Holding II Viborg ApS, Viborg	Stemmerettigheder Ejeraftale om stemmerettigheder

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennem- ført på normale markedsvilkår.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kort- fristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke fore- taget nedskrivninger herpå.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomhederne Bach Gruppen A/S, Viborg og F. B. Holding II Viborg ApS, Viborg.

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.552.819	-1.154.598
Finansielle indtægter	-12.470	-4.056
Finansielle omkostninger	4.522.110	4.523.057
Skat af årets resultat	723.725	1.033.406
Andre skatter	11.000	138.000
Øvrige reguleringer	277.463	-1.138.192
I alt	1.969.009	3.397.617

16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

17. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder viderefaktureringer og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler, autodrift og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger til viderefakturering og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.