

# Bach Byg A/S

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

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.03.19

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 29

---

---

**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 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. februar 2019

**Direktionen**

Lene Christensen

Benjamin Galacho

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

## Til kapitalejeren i Bach Byg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bach Byg A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 7. februar 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

## HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	31.202	24.055	37.321	23.630	22.390
Indeks	139	107	167	106	100
Resultat af primær drift	17.614	7.776	20.234	9.581	6.063
Indeks	291	128	334	158	100
Finansielle poster i alt	-3.561	-4.510	-4.519	-5.301	-4.311
Indeks	83	105	105	123	100
Resultat før skat	14.053	3.267	5.098	4.280	1.752
Indeks	802	186	291	244	100
Årets resultat	10.784	2.532	3.927	3.283	1.391
Indeks	775	182	282	236	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	250.980	251.533	258.687	259.303	250.659
Indeks	100	100	103	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.904	16.553	3.762	13.414	40.934
Indeks	17	40	9	33	100
Egenkapital	53.703	42.919	40.387	36.460	33.177
Indeks	162	129	122	110	100



**Nøgletal**

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

*Rentabilitet*

Egenkapitalens forrentning	22,3%	6,1%	10,2%	9,4%	4,3%
----------------------------	-------	------	-------	------	------

*Soliditet*

Egenkapitalandel	21,4%	17,0%	16,0%	14,0%	13,0%
------------------	-------	-------	-------	-------	-------

*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 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 10.783.590 mod DKK 2.531.911 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 53.702.501.

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2018 var et positivt og tilfredsstillende resultat før skat i størrelsesordenen t.DKK 9.000 - 9.500. Målsætningen blev mere end opfyldt i år på grund af flere ejendomssalg.

### Forventet udvikling

For 2019 forventer selskabet forsat et positivt og tilfredsstillende resultat - dog mindre end det realiserede resultat for 2018.

### Videnressourcer

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

### Særlige risici

#### *Renterisici*

Som følge af selskabets besiddelser af ejendomme, er selskabets driftsrisiko til en vis grad knyttet til renteutviklingen, men det opvejes dog til en vis grad af, at der sker en årlig regulering af lejen for langt de fleste af selskabets lejere. Det er således primært realrenten, som påvirker os.

Renteutviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at selskabet har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen.

### **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.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>31.201.753</b>	<b>24.054.525</b>
1	Personaleomkostninger	-18.616.944	-18.886.268
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>12.584.809</b>	<b>5.168.257</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.029.548	2.608.031
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.614.357</b>	<b>7.776.288</b>
2	Finansielle indtægter	69.638	16.304
3	Finansielle omkostninger	-3.630.733	-4.525.944
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.053.262</b>	<b>3.266.648</b>
4	Skat af årets resultat	-3.269.672	-734.737
	<b>Årets resultat</b>	<b>10.783.590</b>	<b>2.531.911</b>
5	Resultatdisponering		

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	222.958.356	216.344.838
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.582.614	0
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>226.540.970</b>	<b>216.344.838</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>226.540.970</b>	<b>216.344.838</b>
7	Råvarer og hjælpematerialer	222.007	0
7	Fremstillede varer og handelsvarer	20.814.212	28.251.569
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>21.036.219</b>	<b>28.251.569</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	837.965	1.145.843
	Andre tilgodehavender	0	122.688
9	Periodeafgrænsningsposter	72.108	75.400
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>910.073</b>	<b>1.343.931</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.492.865</b>	<b>5.592.985</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.439.157</b>	<b>35.188.485</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>250.980.127</b>	<b>251.533.323</b>

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
10 Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	53.202.501	42.418.911
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.702.501</b>	<b>42.918.911</b>
11 Hensættelser til udskudt skat	6.198.000	5.386.000
12 Andre hensatte forpligtelser	444.658	1.153.274
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.642.658</b>	<b>6.539.274</b>
13 Gæld til realkreditinstitutter	149.439.398	129.161.237
13 Anden gæld	1.905.069	2.331.686
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>151.344.467</b>	<b>131.492.923</b>
13 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.702.022	6.122.588
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.149.203	9.487.960
8 Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	61.785	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.493.000	15.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.879.932	1.409.509
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.941.582	46.379.505
Deposita	3.919.850	3.782.475
Selskabsskat	2.457.672	723.725
Anden gæld	3.685.455	2.660.473
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.290.501</b>	<b>70.582.215</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>190.634.968</b>	<b>202.075.138</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>250.980.127</b>	<b>251.533.323</b>
14 Eventualforpligtelser		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	500.000	39.887.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.531.911
Saldo pr. 31.12.17	500.000	42.418.911
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	500.000	42.418.911
Forslag til resultatdisponering	0	10.783.590
Saldo pr. 31.12.18	500.000	53.202.501

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	15.880.738	16.220.415
Pensioner	1.987.892	2.042.741
Andre omkostninger til social sikring	426.128	397.152
Andre personaleomkostninger	322.186	225.960
I alt	18.616.944	18.886.268
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	45	51

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	46.740	1.119
Øvrige finansielle indtægter	22.898	15.185
I alt	69.638	16.304

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.479.310	1.786.534
Renteomkostninger i øvrigt	2.149.546	2.735.576
Øvrige finansielle omkostninger	1.877	3.834
I alt	3.630.733	4.525.944

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	2.457.672	723.725
Årets regulering af udskudt skat	812.000	11.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	12
I alt	3.269.672	734.737



	2018	2017
	DKK	DKK

## 5. Resultatdisponering

Overført resultat	10.783.590	2.531.911
I alt	10.783.590	2.531.911

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.18	204.774.507	0
Tilgang i året	6.904.348	0
Afgang i året	-1.211.088	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-3.582.614	3.582.614
Kostpris pr. 31.12.18	206.885.153	3.582.614
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	11.570.333	0
Dagsværdireguleringer i året	4.502.870	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	16.073.203	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	222.958.356	3.582.614
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	6.387.813	0

**6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -**

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet driftsafkast på t.DKK 11.929 og et afkastkrav mellem 5,0-6,5%. Afkastkravet 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.

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

**7. Varebeholdninger**

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	7.894.795	8.270.471
---	-----------	-----------

**8. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning	4.188.215	0
Acontofaktureringer	-4.250.000	0

Igangværende arbejder for fremmed regning	-61.785	0
---	---------	---

Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-61.785	0
--	---------	---

I alt	-61.785	0
-------	---------	---

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

### 9. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	72.108	75.400
I alt	72.108	75.400

### 10. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	5.000	500.000
I alt		500.000

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

### 11. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	5.386.000	5.375.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	812.000	11.000
Udskudt skat pr. 31.12.18	6.198.000	5.386.000

**12. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser	
Forpligtelser pr. 01.01.18		1.153.274
Anvendt i året		-335.600
Tilbageført hensættelse fra tidligere år		-373.016
Forpligtelser pr. 31.12.18		444.658
	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	93.744	780.000
Kortfristede forpligtelser	350.914	373.274
I alt	444.658	1.153.274

**13. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	3.275.405	136.110.708	152.714.803	134.857.208
Anden gæld	426.617	397.204	2.331.686	2.758.303
I alt	3.702.022	136.507.912	155.046.489	137.615.511

## 14. Eventualforpligtelser

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet garantier på i alt t.DKK 1.301.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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 balance-dagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet F. B. Holding II Viborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 152.715, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 220.327.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.339, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.849. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 9.100 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.239 henligger i selskabets besiddelse.

## 16. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Finn Bach, Sct. Ibs Gade 32B, Viborg F. B. Holding II Viborg ApS, Viborg	Stemmerettigheder Ejeraftale om stemmerettigheder

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

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

## 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

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

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

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



**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskontoreringsfaktor 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.

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".

**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, 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.

Nettorealisationsværdien 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 -

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

### 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.

**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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.

**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.