

# **Bach Gruppen København A/S**

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 29 24 30 85

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.03.18

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

---

**Selskabet**

---

Bach Gruppen København A/S  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 29 24 30 85  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anders Bo Bach  
Henrik Bo Bach

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach, formand  
Christian Bach  
Palle Buhl Jørgensen  
Lene Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Handelsbanken  
Jyske Bank

---

**Dattervirksomheder**

---

Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg  
BGK Njalsgade A/S, Viborg

---

**Associerede virksomheder**

---

BG Njalsgade ApS  
Byggefelt G, Njalsgade ApS  
Byggefelt I, Njalsgade ApS  
Byggefelt J, Njalsgade ApS  
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Bach Gruppen København 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 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 28. februar 2018

**Direktionen**

Anders Bo Bach

Henrik Bo Bach

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Christian Bach

Palle Buhl Jørgensen

Lene Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Bach Gruppen København A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bach Gruppen København A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 28. februar 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713



### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 89.053.803 mod DKK 39.488.612 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 298.357.248.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år med fortsat konsolidering til følge.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	<b>15.996.463</b>	<b>21.864.268</b>
1 Personaleomkostninger	-4.603.643	-3.622.624
	<b>11.392.820</b>	<b>18.241.644</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-63.866	-68.340
	<b>11.328.954</b>	<b>18.173.304</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	65.086.022	34.457.753
	<b>76.414.976</b>	<b>52.631.057</b>
Andre driftsomkostninger	-76.720	-4.958.918
	<b>76.338.256</b>	<b>47.672.139</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.272.652	6.635.907
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	578.452	0
3 Andre finansielle indtægter	3.473.791	3.176.311
Andre finansielle omkostninger	-6.123.868	-6.987.647
	<b>105.539.283</b>	<b>50.496.710</b>
4 Skat af årets resultat	-16.485.480	-11.008.098
	<b>89.053.803</b>	<b>39.488.612</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	28.800.135	6.635.907
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.991.100	8.000.000
Overført resultat	43.262.568	24.852.705
	<b>89.053.803</b>	<b>39.488.612</b>

I alt

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	312.240.460	371.040.562
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.989	118.855
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>312.295.449</b>	<b>371.159.417</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.937.580	34.328.928
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	628.452	0
7	Andre tilgodehavender	100.000.000	100.000.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>168.566.032</b>	<b>134.328.928</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>480.861.481</b>	<b>505.488.345</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	0	95.900
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>95.900</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	422.975	508.741
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	77.107.961	61.026.509
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	93.125	0
	Andre tilgodehavender	32.697	29.456
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	409	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>77.657.167</b>	<b>61.564.706</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.568</b>	<b>7.830</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>77.662.735</b>	<b>61.668.436</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>558.524.216</b>	<b>567.156.781</b>

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	9.125.000	9.125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	62.457.544	33.657.409
Overført resultat	209.783.604	166.521.036
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.991.100	8.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>298.357.248</b>	<b>217.303.445</b>
Hensættelser til udskudt skat	28.488.000	25.122.000
8 Andre hensatte forpligtelser	1.168.011	624.013
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>29.656.011</b>	<b>25.746.013</b>
9 Gæld til realkreditinstitutter	172.048.763	251.304.645
9 Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.464.250	3.911.250
9 Anden gæld	480.813	641.084
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>175.993.826</b>	<b>255.856.979</b>
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.499.014	5.684.708
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.013.765	2.957.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.855.094	2.809.575
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.808.517	7.663.959
Deposita	5.344.263	7.626.947
Selskabsskat	13.119.479	947.430
Anden gæld	14.876.999	40.560.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.517.131</b>	<b>68.250.344</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>230.510.957</b>	<b>324.107.323</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>558.524.216</b>	<b>567.156.781</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	9.125.000	27.021.502	141.668.331	21.600.000	199.414.833
Betalt udbytte	0	0	0	-21.600.000	-21.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	6.635.907	24.852.705	8.000.000	39.488.612
Saldo pr. 31.12.16	9.125.000	33.657.409	166.521.036	8.000.000	217.303.445
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	9.125.000	33.657.409	166.521.036	8.000.000	217.303.445
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	28.800.135	43.262.568	16.991.100	89.053.803
Saldo pr. 31.12.17	9.125.000	62.457.544	209.783.604	16.991.100	298.357.248

	2017	2016
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	3.928.410	3.046.569
Pensioner	481.081	387.711
Andre personaleomkostninger	194.152	188.344

I alt	4.603.643	3.622.624
-------	-----------	-----------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	9
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.272.652	6.635.907
---	------------	-----------

I alt	31.272.652	6.635.907
-------	------------	-----------

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.528.418	2.829.836
Øvrige finansielle indtægter	945.373	346.475

I alt	3.473.791	3.176.311
-------	-----------	-----------

### 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	13.119.480	1.981.430
Årets regulering af udskudt skat	3.366.000	9.022.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	4.668

I alt	16.485.480	11.008.098
-------	------------	------------

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	269.712.854	355.114
Tilgang i året	3.602.420	0
Afgang i året	-75.104.039	0
Kostpris pr. 31.12.17	198.211.235	355.114
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-236.259
Afskrivninger i året	0	-63.866
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-300.125
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	101.327.708	0
Dagsværdireguleringer i året	35.798.392	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-23.096.875	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	114.029.225	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	312.240.460	54.989
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	566.133	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

**6. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	671.519	0
Tilgang i året	0	50.000
Kostpris pr. 31.12.17	671.519	50.000
Opskrivninger pr. 01.01.17	25.993.409	0
Årets resultat fra kapitalandele	31.272.652	578.452
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	10.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	67.266.061	578.452
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	67.937.580	628.452

**7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.17	100.000.000
Kostpris pr. 31.12.17	100.000.000

Selskabet har ydet BGK Njalsgade A/S et ansvarligt lån, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet er rente- og afdragsfrit så længe resultatet af primær drift (EBIT) er negativt.



	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

## 8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	120.000	624.013
Kortfristede forpligtelser	1.048.011	0
I alt	1.168.011	624.013

## 9. 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	4.891.743	151.073.980	176.940.506	256.382.082
Gæld til øvrige kreditinstitutter	447.000	1.676.250	3.911.250	4.358.250
Anden gæld	160.271	0	641.084	801.355
I alt	5.499.014	152.750.230	181.492.840	261.541.687

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 62.589.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 276.619.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 176.941, er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 312.240.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 194.864, der giver pant i investeringsej-  
endomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 244.235. Ejerpantebrevene er fordelt på i  
alt t.DKK 194.600 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve  
på i alt t.DKK 264 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har pantsat kapitalandelene i et tilknyttet selskab til sikkerhed for det tilknyttede  
selskabs gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har pantsat kapitalandelene i fire associerede selskaber til sikkerhed for de associ-  
erede selskabers gæld til kreditinstitutter.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

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 lejeindtægter og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

**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 distribution, salg og reklame, administration, autodrift, lokaler 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**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 ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

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

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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *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".

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

## **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

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

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

Nettorealiseringsværdien 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, retableringsforpligtelser, omstruktureringer m.v. 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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi 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.

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.

**12. 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.