

# **Bach Gruppen København A/S**

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

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.04.21

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 - 28

---

---

**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

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach, formand  
Palle Buhl Jørgensen  
Henrik Bo Bach  
Anders Bo Bach

---

**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, Viborg  
Byggefelt F, Njalsgade ApS, Viborg  
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg  
Byggefelt H, Njalsgade ApS, Viborg  
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. marts 2021

**Direktionen**

Anders Bo Bach

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Palle Buhl Jørgensen

Henrik Bo Bach

Anders Bo Bach

## Til kapitalejeren i Bach Gruppen København A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bach Gruppen København A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 24. marts 2021

### 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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 90.633.726 mod DKK 69.046.356 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 487.395.679.

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

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

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>16.775.438</b>	<b>11.551.264</b>
1	Personaleomkostninger	-4.073.496	-4.141.529
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>12.701.942</b>	<b>7.409.735</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.506	-51.522
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>12.656.436</b>	<b>7.358.213</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.878.890	25.135.247
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>35.535.326</b>	<b>32.493.460</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.363.746	28.421.960
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	20.374.816	17.871.579
4	Andre finansielle indtægter	2.782.269	1.897.133
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-900.000
	Andre finansielle omkostninger	-2.552.685	-4.117.279
	<b>Resultat før skat</b>	<b>98.503.472</b>	<b>75.666.853</b>
5	Skat af årets resultat	-7.869.746	-6.620.497
	<b>Årets resultat</b>	<b>90.633.726</b>	<b>69.046.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	50.918.368	29.041.163
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	12.200.000	9.560.000
	Overført resultat	27.515.358	30.445.193
	<b>I alt</b>	<b>90.633.726</b>	<b>69.046.356</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	373.737.104	343.098.110
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	204.135	116.458
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>373.941.239</b>	<b>343.214.568</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	160.178.914	117.815.168
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.000.000	100.000.000
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	14.886.988	6.332.365
8	Andre tilgodehavender	3.136.775	3.408.381
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>278.202.677</b>	<b>227.555.914</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>652.143.916</b>	<b>570.770.482</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	487.953	493.085
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.915.143	44.291.352
	Andre tilgodehavender	96.232.722	20.468.375
	Periodeafgrænsningsposter	3.994.083	0
<b>9</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>138.629.901</b>	<b>65.252.812</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>138.629.906</b>	<b>65.252.817</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>790.773.822</b>	<b>636.023.299</b>

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	9.125.000	9.125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	171.944.382	121.026.014
	Overført resultat	294.126.297	266.610.939
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	12.200.000	9.560.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>487.395.679</b>	<b>406.321.953</b>
	Hensættelser til udskudt skat	42.917.000	37.167.000
10	Andre hensatte forpligtelser	768.154	316.460
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>43.685.154</b>	<b>37.483.460</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	204.093.074	90.873.130
11	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.123.250	64.450.250
11	Anden gæld	232.703	160.271
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>206.449.027</b>	<b>155.483.651</b>
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.181.648	5.266.172
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.081.263	3.057.378
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.126.151	2.985.236
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.024.491	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	3.204.077
	Deposita	5.500.781	5.706.653
	Selskabsskat	2.114.372	1.931.251
	Anden gæld	12.215.256	14.583.468
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.243.962</b>	<b>36.734.235</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>259.692.989</b>	<b>192.217.886</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>790.773.822</b>	<b>636.023.299</b>

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Eventualforpligtelser

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	9.125.000	91.984.851	236.165.746	12.600.000
Betalt udbytte	0	0	0	-12.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	29.041.163	30.445.193	9.560.000
Saldo pr. 31.12.19	9.125.000	121.026.014	266.610.939	9.560.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	9.125.000	121.026.014	266.610.939	9.560.000
Betalt udbytte	0	0	0	-9.560.000
Forslag til resultatdisponering	0	50.918.368	27.515.358	12.200.000
Saldo pr. 31.12.20	9.125.000	171.944.382	294.126.297	12.200.000

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.509.330	3.516.308
Pensioner	402.327	435.215
Andre omkostninger til social sikring	25.213	18.563
Andre personaleomkostninger	136.626	171.443
I alt	4.073.496	4.141.529
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	10

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	42.363.746	28.421.960
I alt	42.363.746	28.421.960

**3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	8.799.750	619.204
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	11.575.066	17.252.375
I alt	20.374.816	17.871.579

**4. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	2.402.272	1.568.674
Øvrige finansielle indtægter	379.997	328.459
I alt	2.782.269	1.897.133

	2020 DKK	2019 DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.119.746	1.982.497
Årets regulering af udskudt skat	5.750.000	4.638.000
I alt	7.869.746	6.620.497

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	195.158.733	500.206
Tilgang i året	7.295.565	133.183
Afgang i året	0	-14.500
Kostpris pr. 31.12.20	202.454.298	618.889
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-383.748
Afskrivninger i året	0	-45.506
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	14.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-414.754
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	147.939.376	0
Dagsværdireguleringer i året	23.343.430	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	171.282.806	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	373.737.104	204.135

**7. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	671.519	2.450.000
Tilgang i året	0	10.000
Afgang i året	0	-10.000
Kostpris pr. 31.12.20	671.519	2.450.000
Opskrivninger pr. 01.01.20	117.143.649	3.882.365
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-9.724
Årets resultat fra kapitalandele	42.363.746	8.803.232
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-257.039
Opskrivninger pr. 31.12.20	159.507.395	12.418.834
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	18.154
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	18.154
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	160.178.914	14.886.988
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg		100%
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg		67%
BGK Njalsgade A/S, Viborg		100%



**7. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
BG Njalsgade ApS, Viborg	20%
Byggefelt F, Njalsgade ApS, Viborg	20%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	20%
Byggefelt H, Njalsgade ApS, Viborg	20%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	20%

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.20	100.000.000	4.308.381
Afgang i året	0	-339.508
Kostpris pr. 31.12.20	100.000.000	3.968.873
Nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-900.000
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	67.902
Nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-832.098
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	100.000.000	3.136.775

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

## 9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	16.628.474	0
--	------------	---

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" og "Andre tilgodehavender".

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

## 10. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	768.154	316.460
I alt	768.154	316.460

## 11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	7.574.377	149.427.274	211.667.451	93.372.031
Gæld til øvrige kreditinstitutter	447.000	335.000	2.570.250	67.057.250
Anden gæld	160.271	232.703	392.974	320.542
I alt	8.181.648	149.994.977	214.630.675	160.749.823

## 12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	373.737.104
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	23.343.430

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 18.118 og et afkastkrav på 3,89%-8,50%. 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 er i dagsværdien indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede arealer.

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

## 13. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttet virksomheds gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 774.835.

**13. Eventualforpligtelser** - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 1.649 på balancedagen, hvoraf t.DKK 2.114 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 211.667, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 258.506.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.DKK 198.203, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 160.317. Pantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 197.993 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 210 henligger til 3. part.

## 15. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

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

### Lejeindtægter

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

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder viderefakturering af lønomkostninger 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 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 materielle 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

Investerings ejendomme 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".

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

*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.



**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**15. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, 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, 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**15. 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.