

Bach Gruppen København A/S

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.22

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 - 27

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

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
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. marts 2022

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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i den associerede virksomhed BG Njalsgade ApS. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 le-

delsen 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.

- 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 3. marts 2022

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i den associerede virksomhed BG Njalsgade ApS. Hensættelsen i den associerede virksomhed udgør t.DKK 121.207 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 153.705.661 mod DKK 90.633.726 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 628.901.340.

Årets resultat er markant positivt påvirket af salg af investeringsejendomme i København, samt salg af datterselskab.

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Forventet udvikling

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	11.683.087	16.779.585
2	Personaleomkostninger	-4.367.188	-4.073.496
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.315.899	12.706.089
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-79.889	-45.506
	Resultat før dagsværdireguleringer	7.236.010	12.660.583
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	65.506.717	22.878.890
	Resultat af primær drift	72.742.727	35.539.473
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	92.784.223	42.363.746
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-200.654	20.374.816
5	Andre finansielle indtægter	9.225.415	2.778.122
	Andre finansielle omkostninger	-3.580.548	-2.552.685
	Resultat før skat	170.971.163	98.503.472
6	Skat af årets resultat	-17.265.502	-7.869.746
	Årets resultat	153.705.661	90.633.726

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-126.690.927	50.918.368
Forslag til udbytte for regnskabsåret	99.600.000	12.200.000
Overført resultat	180.796.588	27.515.358
I alt	153.705.661	90.633.726

		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
	Investeringsejendomme	257.911.824	373.737.104
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	665.739	204.136
7	Materielle anlægsaktiver i alt	258.577.563	373.941.240
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	91.841.617	160.178.914
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	100.000.000
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.398.357	14.886.988
9	Andre tilgodehavender	475.000.000	3.136.774
	Finansielle anlægsaktiver i alt	568.239.974	278.202.676
	Anlægsaktiver i alt	826.817.537	652.143.916
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	300.923	487.953
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	37.915.143
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.506	0
	Tilgodehavende selskabsskat	11.288.369	0
	Andre tilgodehavender	78.685.055	96.232.722
	Periodeafgrænsningsposter	2.045.670	3.994.083
10	Tilgodehavender i alt	92.325.523	138.629.901
	Likvide beholdninger	198.630	5
	Omsætningsaktiver i alt	92.524.153	138.629.906
	Aktiver i alt	919.341.690	790.773.822

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	9.125.000	9.125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	45.253.455	171.944.382
	Overført resultat	474.922.885	294.126.297
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	99.600.000	12.200.000
	Egenkapital i alt	628.901.340	487.395.679
	Hensættelser til udskudt skat	27.442.000	42.917.000
11	Andre hensatte forpligtelser	19.311.035	768.154
	Hensatte forpligtelser i alt	46.753.035	43.685.154
12	Gæld til realkreditinstitutter	119.243.330	204.093.074
12	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.676.250	2.123.250
12	Anden gæld	191.793	232.703
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	121.111.373	206.449.027
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.141.962	8.181.648
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.294.346	2.081.263
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.070.807	10.126.151
	Gæld til tilknyttede virksomheder	64.048.262	13.024.491
	Deposita	2.725.964	5.500.781
	Selskabsskat	42.677.756	2.114.372
	Anden gæld	3.616.845	12.215.256
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	122.575.942	53.243.962
	Gældsforpligtelser i alt	243.687.315	259.692.989
	Passiver i alt	919.341.690	790.773.822

13 Oplysninger om dagsværdi

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	9.125.000	171.944.382	294.126.297	12.200.000
Betalt udbytte	0	0	0	-12.200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-126.690.927	180.796.588	99.600.000
Saldo pr. 31.12.21	9.125.000	45.253.455	474.922.885	99.600.000

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i den associerede virksomhed BG Njalsgade ApS. Hensættelsen i den associerede virksomhed udgør t.DKK 121.207 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

	2021 DKK	2020 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.801.219	3.509.330
Pensioner	394.797	402.327
Andre omkostninger til social sikring	28.275	25.213
Andre personaleomkostninger	142.897	136.626
I alt	4.367.188	4.073.496
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	9

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	78.301.865	42.363.746
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	14.482.358	0
I alt	92.784.223	42.363.746

	2021	2020
	DKK	DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	162.070	8.799.750
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	2.491.985	11.575.066
Tab ved salg af associerede virksomheder	-2.854.709	0
I alt	-200.654	20.374.816

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	7.797.594	2.402.272
Øvrige finansielle indtægter	1.427.821	375.850
I alt	9.225.415	2.778.122

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	32.740.502	2.119.746
Årets regulering af udskudt skat	-15.475.000	5.750.000
I alt	17.265.502	7.869.746

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	202.454.297	618.889
Tilgang i året	6.383.543	541.493
Afgang i året	-65.596.264	0
Kostpris pr. 31.12.21	143.241.576	1.160.382
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-414.754
Afskrivninger i året	0	-79.889
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-494.643
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	171.282.806	0
Dagsværdireguleringer i året	22.375.187	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-78.987.745	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	114.670.248	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	257.911.824	665.739
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	143.241.576	0

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	671.519	2.450.000
Afgang i året	-125.000	-10.000
Kostpris pr. 31.12.21	546.519	2.440.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	159.507.395	12.418.834
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-22.514.162	-27.015.805
Årets resultat fra kapitalandele	78.301.865	162.071
Udbytte relateret til kapitalandele	-124.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	91.295.098	-14.434.900
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	13.393.257
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	13.393.257
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	91.841.617	1.398.357
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg		67%
BGK Njalsgade A/S, Viborg		100%
Associerede virksomheder:		
BG Njalsgade ApS, Viborg		20%
Byggefelt F, Njalsgade ApS, Viborg		20%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg		20%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg		20%

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.21	3.968.873
Tilgang i året	475.000.000
Afgang i året	-3.968.873
Kostpris pr. 31.12.21	475.000.000
Nedskrivninger pr. 01.01.21	-832.098
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	832.098
Nedskrivninger pr. 31.12.21	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	475.000.000

31.12.21	31.12.20
DKK	DKK

10. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	10.852.990	13.246.153
--	------------	------------

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

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	18.561.035	768.154
----------------------------	------------	---------

12. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	3.694.962	78.767.111	122.938.292	211.667.451
Gæld til øvrige kreditinstitutter	447.000	0	2.123.250	2.570.250
Anden gæld	0	191.793	191.793	392.974
I alt	4.141.962	78.958.904	125.253.335	214.630.675

13. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	257.911.824
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	22.375.187

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Der er tale om beboelsesejendomme beliggende i København, samt erhvervsejendomme beliggende i København, Sakskøbing og Nykøbing.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 12.005 og et afkastkrav på mellem 3,12% - 8,50%. 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 indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede arealer.

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

14. 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 0.

Selskabet har stillet for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 506.668.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 43.434 på balancedagen, hvoraf t.DKK 32.738 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 122.762 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 257.912.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 198.203, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 302.714. Ejerpantebrevene 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.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 506.668 i associerede selskaber, har selskabet afgivet pant i selskabskapitalen, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 1.209

16. 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.

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.

16. 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 DKK
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".

16. 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.

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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

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

Investeringsjendomme 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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 afhændelssummen 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.

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Bach Gruppen København A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.