

# **F.B. Holding II Viborg ApS**

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 31 88 65 11

## **Årsrapport for 2016**

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 24
Resultatopgørelse	25
Balance	26 - 28
Egenkapitalopgørelse	29 - 30
Koncernens pengestrømsopgørelse	31
Noter	32 - 59

---

---

**Selskabet**

---

F.B. Holding II Viborg ApS  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 31 88 65 11  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Finn Bach

---

**Bestyrelse**

---

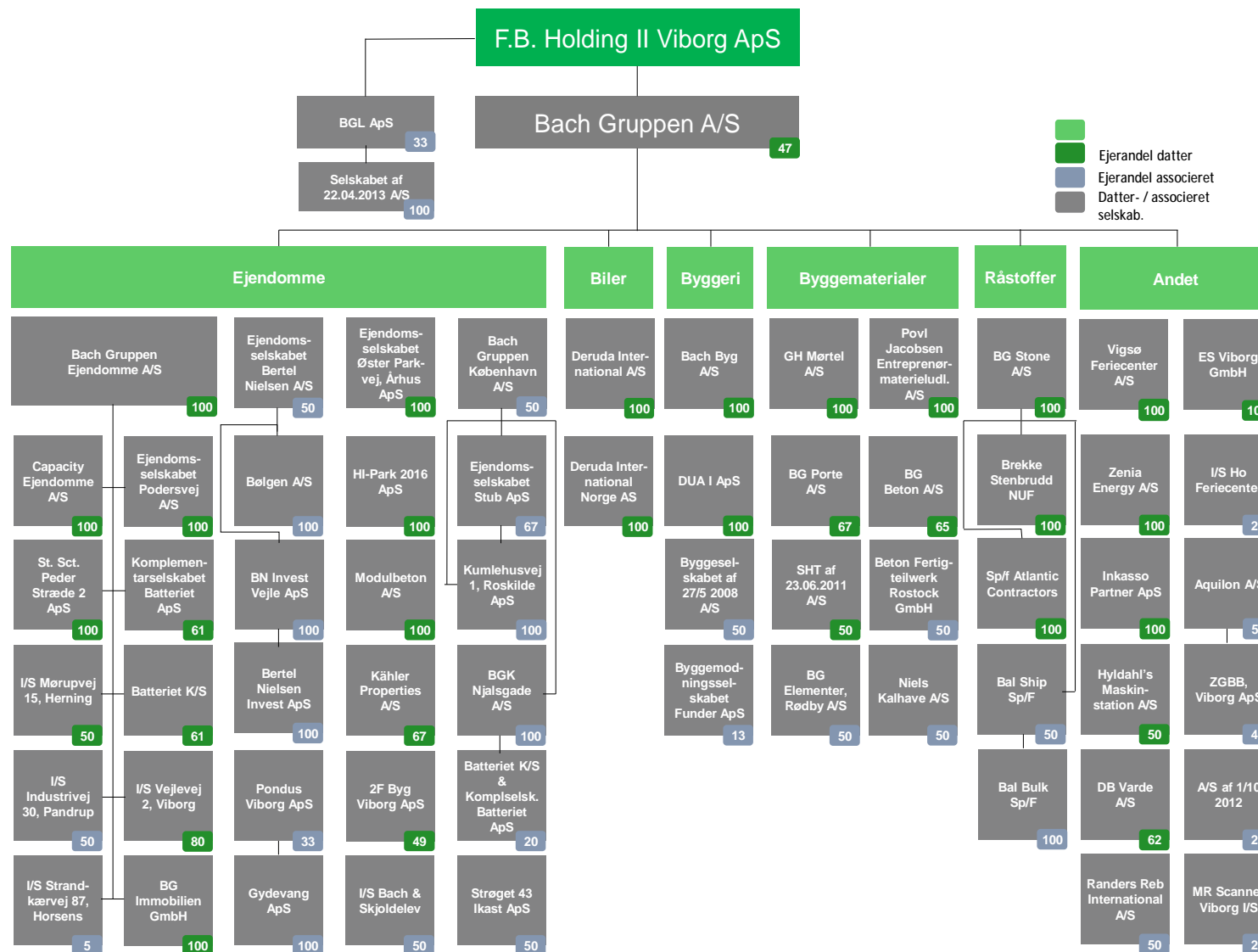
Finn Bach, formand  
Lars Munkøe  
Mogens Andersen  
Anders Bo Bach

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for F.B. Holding II Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. marts 2017

**Direktionen**

Finn Bach

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Lars Munkøe

Mogens Andersen

Anders Bo Bach

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i F.B. Holding II Viborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for F.B. Holding II Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 23. marts 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor



## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	537.054	465.693	466.659	582.340	654.394
Indeks	82	71	71	89	100
Resultat af primær drift	210.083	229.624	184.515	107.913	112.768
Indeks	186	204	164	96	100
Finansielle poster i alt	-30.247	-42.032	-52.490	-48.852	-55.346
Indeks	55	76	95	88	100
Årets resultat	85.452	101.195	55.731	83.920	49.864
Indeks	171	203	112	168	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	4.932.141	4.530.080	4.221.813	4.088.518	3.991.810
Indeks	124	113	106	102	100
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	490.121	509.755	451.907	459.530	396.957
Indeks	123	128	114	116	100
Egenkapital	1.219.668	1.068.056	948.580	952.217	831.966
Indeks	147	128	114	114	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-48.443	115.930	39.853	91.029	138.002
Investeringer	-150.538	-222.187	-157.202	-94.866	-178.712
Finansiering	175.182	76.161	346.508	-909	25.330
Årets pengestrømme	-23.799	-30.096	229.159	-4.746	-15.380

**Nøgletal**

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	17,1%	21,0%	12,2%	19,6%	8,4%
Overskudsgrad	39,1%	49,3%	39,5%	18,5%	17,2%

*Soliditet*

Egenkapitalandel tilhørende moderselskabets kapitalejere	9,9%	11,3%	10,7%	11,2%	9,9%
Egenkapitalandel	26,3%	23,6%	22,5%	23,3%	20,8%

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	301	277	250	268	217
---------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

**Væsentligste aktiviteter**

Koncernens hovedaktivitet består i at være moderselskab for en række datter- og associerede selskaber.

Selskaberne beskæftiger sig med udlejning af bolig- og erhvervsjendomme samt produktion indenfor byggeindustrien.

Koncernen udfører i den forbindelse en række opgaver, som støtter op omkring koncernen og de enkelte datter- og associerede selskaber.

Sammensætningen af koncernen pr. 31. december 2016 fremgår af koncernoversigten på side 4.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Med en omsætning på DKK 641 mio. i 2016 mod DKK 571 mio. i 2015 (vækst på 12%) er der i 2016 realiseret et resultat efter skat på DKK 82 mod DKK 107 mio. i 2015.

Resultat før skat i 2016 udgør DKK 113 mio. mod DKK 119 mio. i 2015.

Forrentning af primo egenkapitalen udgør 7,2% efter skat.

I 2016 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af den store grund på Islands Brygge, kendt under navnet Bryggens Bastion. Med undtagelse af segmentet råstofudvinding har alle segmenter udviklet sig tilfredsstillende/som forventet i 2016.

Resultatet for 2016 anses af ledelsen som tilfredsstillende, og skal ses i lyset af 2015, som var koncernens historisk bedste resultat. Den fortsatte fokus på sunde, traditionelle og enkle dyder kombineret med stor flid sikrer således en fortsat samlet positiv udvikling i koncernen.

**Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning**

Koncernens væsentligste forretningsområde er investering og udvikling af investeringsejendomme, med deraf følgende bolig- og erhvervsudlejning.

Udviklingen har i 2016 været tilfredsstillende, og vi forventer at denne udvikling fortsætter i 2017.

Udviklingen i lejeindtægterne i koncernen inkl. interne lejemål de seneste 5 år fremgår af nedenstående tabel:

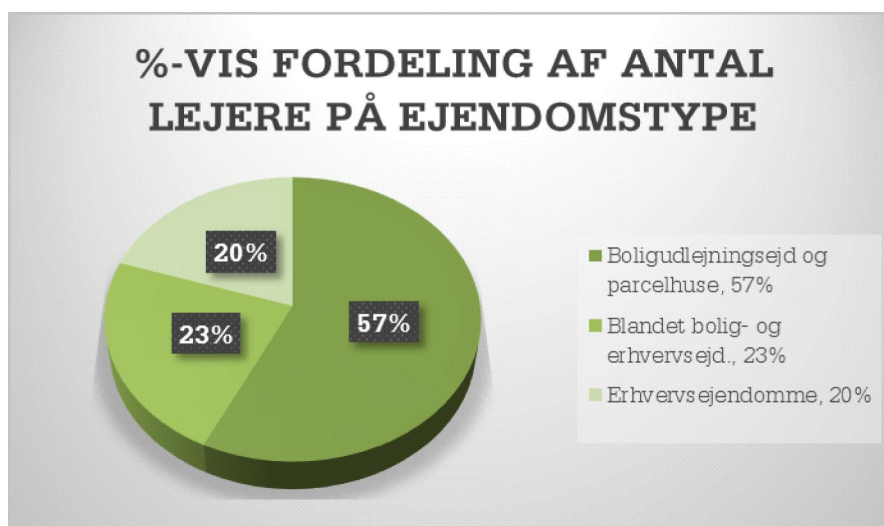
Mio. DKK	2016	2015	2014	2013	2012
Bruttolejeindtægter	183,7	173,7	162,44	157,62	153,82
Index	119,4	112,92	105,60	102,47	100
Nettolejeindtægter	148,5	141,3	130,28	125,24	129,53
Index	114,6	109,09	100,58	96,69	100

Som det fremgår af tabellen er bruttolejeindtægterne således steget med DKK 10,0 mio. i 2016, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 7,2 mio.

Stigningen i såvel brutto- som nettolejeindtægterne er realiseret som følge af stor fokus på, at sikre lavest mulig tomgang, samt gennem færdigudvikling af projektejendomme til investeringsejendomme.

Ved udgangen af 2016 havde koncernen 553.379 m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 553.379 m<sup>2</sup> er fordelt på i alt 236 ejendomme og 1.174 lejere. Af nedenstående figur fremgår den procentvise fordeling af lejerne på de enkelte ejendomstyper:



Den store spredning sikrer et godt og stærkt fundament under udlejningsaktiviteten, ligesom den store volumen sikrer, at koncernen kan være fleksibel og imødekomme lejere med de behov for lejemålsstørrelser, de måtte have. Et forhold, som lejerne tillægger stor værdi, og som igennem mange år har sikret mange trofaste lejere.

Det er samtidig denne fleksibilitet, der sammen med et konkurrencedygtigt lejeniveau, er en stor del af forklaringen på, at der fortsat er en lav tomgangsleje.

**Leje- og dagsværdireguleringer**

På mere end 90% af lejemålene er der aftalt fuld pristalsregulering af lejen eller trappeleje. Bruttolejen vil således typisk blive reguleret i niveauet 1,5% årligt.

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udgør i 2016 DKK 44 mio. Dette beløb kan specificeres jf. nedenstående tabel:

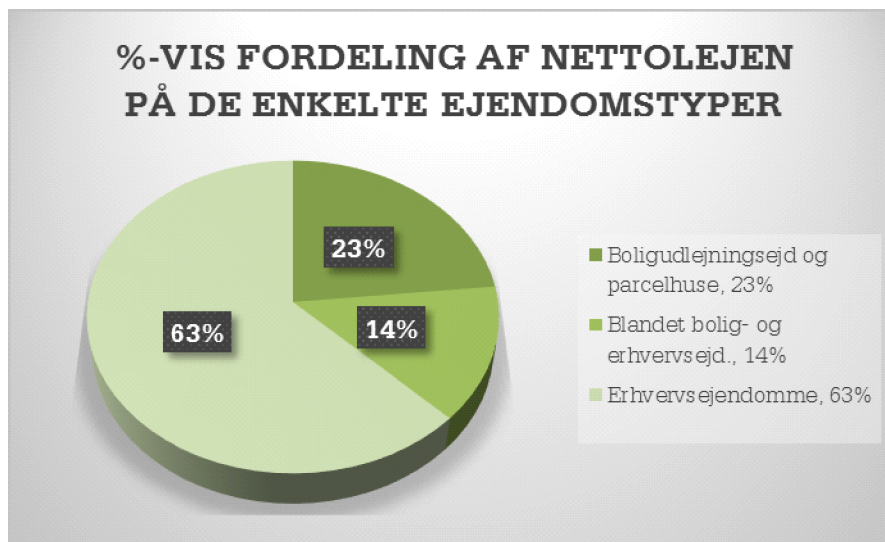
<b>Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK</b>	<b>44</b>
Specificeres således:	
<b>Dagsværdiregulering ejendomme i behold</b>	<b>38</b>
Salgspris solgte investeringsejd.	53
Bogført værdi solgte investeringsejd.	-47
<b>Avance solgte investeringsejd.</b>	<b>6</b>

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 38 mio. svarende til ca. 1,3% af dagsværdien for investeringsejendomme – altså under den typiske årlige regulering på lejen i gennemsnit, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2016, hvor der er realiseret en avance på solgte investerings-ejendomme på DKK 6 mio. svarende til ca. 11%.

Med fuld pristalsregulering eller trappeleje på en meget stor del af lejerne, er dagsværdireguleringer en naturlig del af forretningen.

Samtidig oplever koncernen, jf. også senere afsnit om befolkningsudvikling, at der sker en markant befolkningstilvækst i de områder, hvor størstedelen af investeringsejendommene er beliggende. Dette giver en øget efterspørgsel efter især lejeboliger, hvilket resulterer i en positiv udvikling i lejeindtægterne, og i sidste ende dagsværdireguleringerne.

Den procentvise fordeling af nettlejen på de enkelte ejendomstyper i koncernen fremgår af følgende figur:

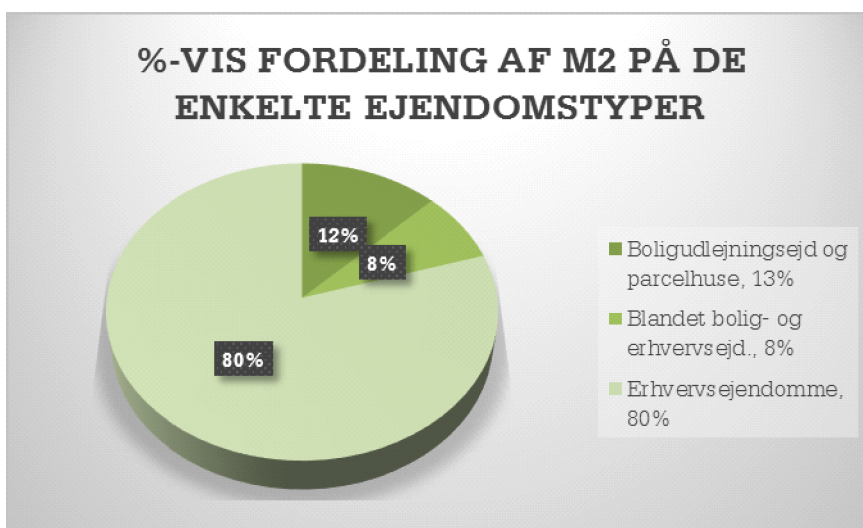


### Ejendomme

Interessen for investeringsejendomme har de seneste år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer som tidligere beskrevet 236 ejendomme med i alt 553.379 m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning.

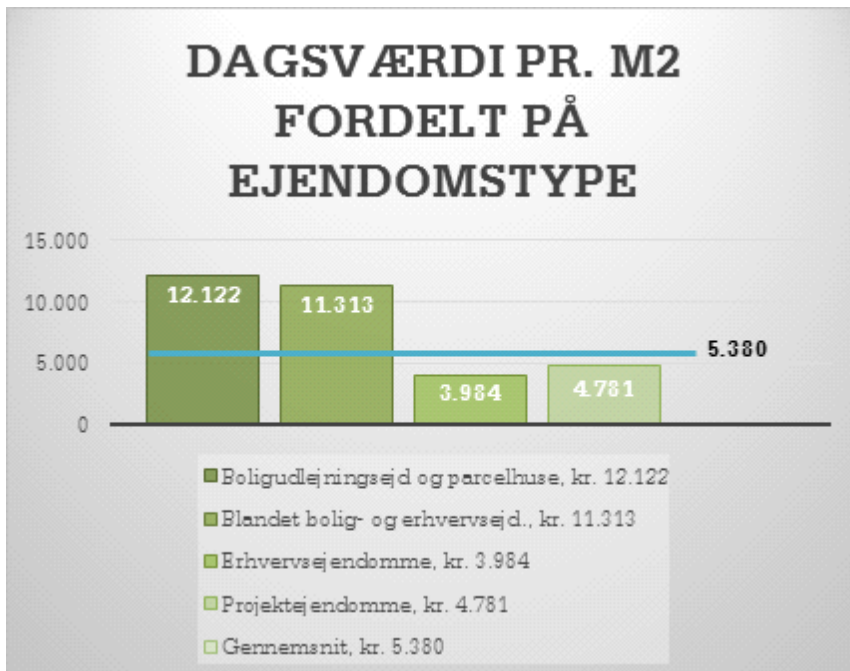
Fordelingen på ejendomstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes, at projekt-ejendomme ikke er medregnet.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktionsejendomme. Den forholdsvis store andel af m<sup>2</sup> på erhvervs ejendomme skal ses i lyset af det store transport- og logistikcenter, beliggende ved motorvejen i HI-Park i Herning, der udgør 34% af det samlede antal m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning.



Vi finder, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m2 på ejendomsstype samt fordelingen af lejere har en tilfredsstillende fordeling.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendommene er koncernens forsigtige principper fra tidligere regnskabsår videreført. Fordelt på ejendomsstype kan de gennemsnitlige dagsværdier pr. m2 opgøres som vist i følgende figur:



Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. m2 inklusiv projektejendomme udgør DKK 5.380, hvilket er markeret med den vandrette linje i figuren ovenfor.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendommene til dagsværdi er der i koncernen anvendt normal-

indtjeningsmetoden, men samtidig er prisen pr. m<sup>2</sup> en væsentlig faktor for vurderingen af en ejendoms værdi, og denne indgår således som en integreret del af værdiansættelsesmetoden.

Når vi sammenligner med øvrige større ejendomsselskaber i Danmark, er koncernens dagsværdi pr. m<sup>2</sup> generelt væsentligt lavere. Dermed råder koncernen alt andet lige over langt flere m<sup>2</sup> i forhold til den bogførte værdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde, at vi har "mange mursten for pengene".

I 2016 har vi, som vist i tabellen ovenfor, solgt investeringsejendomme for i alt DKK 53 mio. med en avance på DKK 6 mio. målt ud fra den bogførte dagsværdi, svarende til en avance på over 11%.

I lighed med tidligere år bekræfter dette, at værdiansættelsen er forsigtig.

### **Projektejendomme og ejendomme under opførelse**

Den væsentligste projektejendom er en ca. 71.000 m<sup>2</sup> stor, meget centralt beliggende grund på Islands Brygge kendt under navnet Bryggens Bastion.

Bryggens Bastion ligger imellem Statens Seruminstitut og Københavns Universitet Amager (KUA). Desuden ligger metrostationen Islands Brygge lige overfor, og hotellet SAS Radisson i umiddelbar nærhed.

På Bryggens Bastion kan der bygges op til 125.000 m<sup>2</sup> indeholdende hotel, detail, kontor, boliger, undervisning, børneinstitutioner, sportsfaciliteter og kulturelle formål. Andelen af boliger kan udgøre imellem 30% og 75% af etagearealet, hvilket giver stor fleksibilitet. På nuværende tidspunkt er der stor behov og efterspørgsel efter boliger, hvorfor vi forventer at langt størstedelen vil blive udviklet med henblik på boligejendomme.

I februar 2017 er der lavet aftale med Heimstaden om deres køb af ca. 30.000 m<sup>2</sup> ud af i alt 125.000 m<sup>2</sup> til levering fra år 2018 og frem til en pris på DKK 1,2 mia.





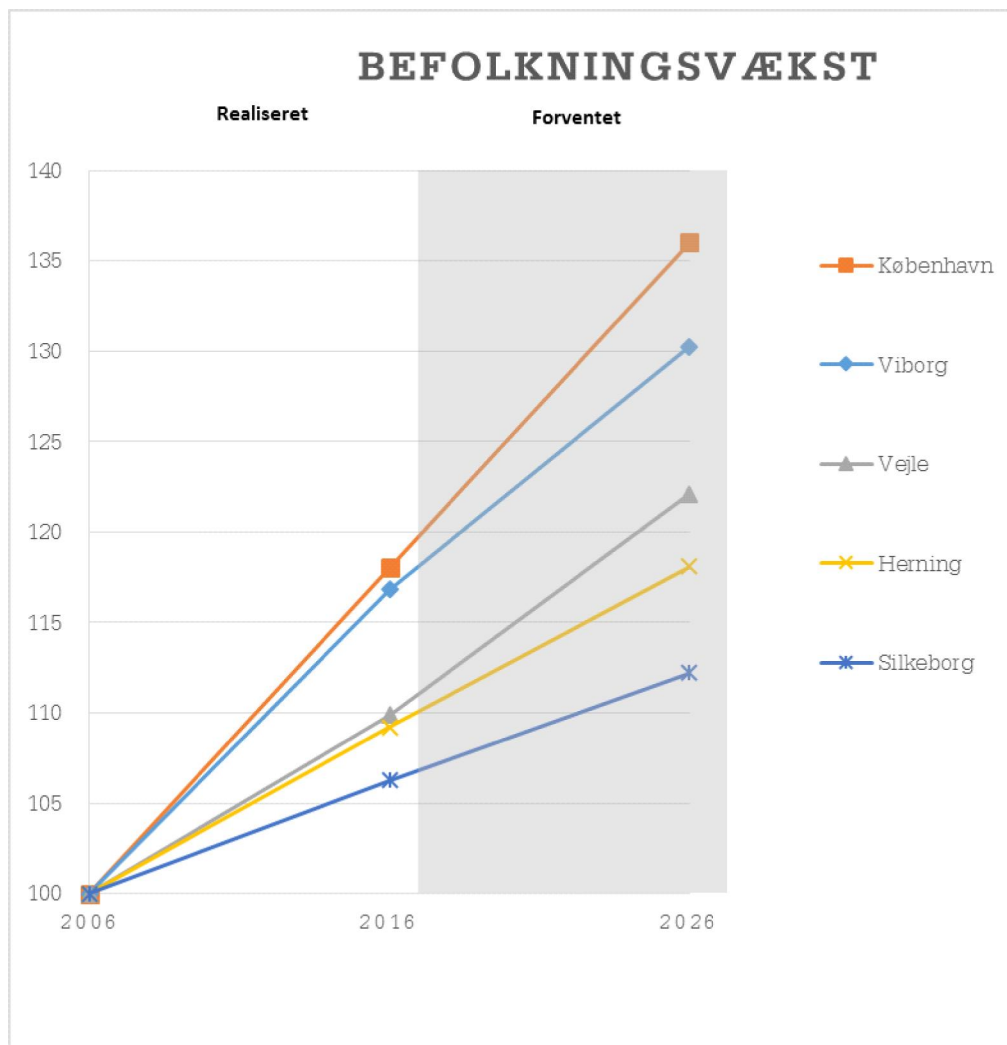
### Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følger vi løbende prognoserne for befolkningsudviklingen i de enkelt kommuner og byer, hvor koncernens ejendomme primært er beliggende. Disse prognoser er vigtige for vurdering af koncernens ejendomme, ligesom det kan være en vigtig faktor til vurdering af, hvor koncernens fremtidige udvikling geografisk skal ske.

I de kommuner og byer, hvor hovedparten af koncernens ejendommene er beliggende, har der de seneste 10 år været en betydelig befolkningsvækst, og der forventes også en stor befolkningstilvækst de næste 10 år frem til år 2026.

Figuren på næste side illustrerer dette for udvalgte byer.

I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at der forventes en markant befolkningstilvækst i såvel København som i Viborg byer.



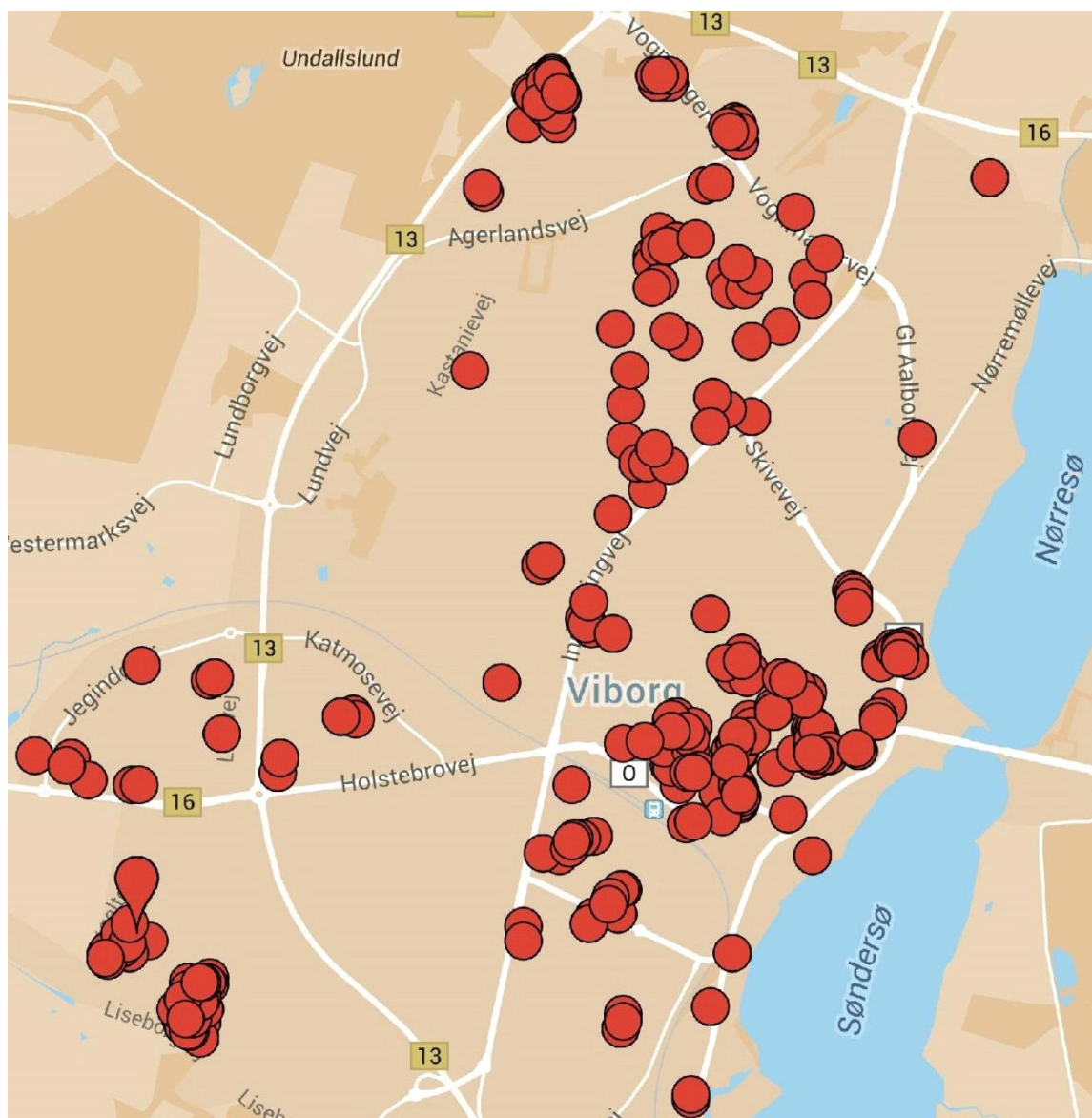
I København er dette interessant grundet koncernens store grund på Islands Brygge jf. ovenfor, hvilket samtidig er en del af forklaringen på den store efterspørgsel og interesse, som der udvises for netop denne grund.

I Viborg, som er den provinsby i Danmark, der har haft den relativt største befolkningsvækst de seneste 10 år (16,8%), er den forventede befolkningsvækst frem mod 2026 på over 11%, svarende til ca. 4.600 personer, ligeledes en væsentlig faktor for koncernen, idet en relativ stor del af koncernens ejendomsportefølje er beliggende i Viborg By.

Apples valg af Viborg Kommune som base for et af deres fremtidige datacentre er ligeledes med til at øge den forventede befolkningstilvækst i kommunen, og vi oplever allerede nu en større efterspørgsel efter boliger m.v. efter, at byggeriet af datacenteret er påbegyndt.

Koncernen er markedsledende i Viborg med mange centralt beliggende bolig- og erhvervsjendomme.

Af nedenstående figur fremgår, hvor centralt beliggende ejendommene er i forhold til Viborg midtby.



### Parcelhuse og grunde

I 2016 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.

Koncernen oplever, at efterspørgslen i starten af 2017 er forbedret lidt i forhold til 2016.

### Biler og materiel

Alt vedrørende køb, salg og udlejning af biler/materiel og værksted – primært betonbiler - er samlet i datterselskabet Deruda International A/S, der udlejer materiel såvel internt som eksternt.

Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2016 på niveau med 2015.

I 2017 forventes det, at udlejningen af biler og materiel vil stige, idet den øgede byggeaktivitet, herunder på grunden på Islands Brygge, vil øge den koncerninterne efterspørgsel væsentlig.

### Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har langt fra udviklet sig som forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat på et underskud på DKK 31,9 mio. før skat. Til resultatet bemærkes, at de ca. DKK 10 mio. relaterer sig til tab som følge af lukning af pladser og således vedrører ophørende aktiviteter – benævnt som særlige poster i årsregnskabet.

I begyndelsen af 2017 er hele ledelsen i BG Stone A/S skiftet ud og der er stor fokus på at forbedre indtjeningen markant i 2017.

Der forventes således et væsentligt forbedret resultat for 2017.

### Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2016 realiseret en markant forbedret indtjening i forhold til 2015.

De byggerelaterede virksomheder omfatter de selskaber, som er vist i følgende tabel, hvor indtjeningen før skat også er vist. Som det fremgår, bidrager de byggerelaterede selskaber samlet med DKK 10,1 mio. i 2016 mod DKK 3,7 mio. i 2015.

Byggerelateret virksomhed (DKK mio. før skat)	Aktivitet	2016	2015
<b>Konsoliderede selskaber:</b>			
SHT A/S	Teglelementer	13,5	11,0
BG Beton A/S	Færdigbeton	-6,0	-7,3
GH Mørtel A/S	Mørtel	1,0	0,9
BG Porte A/S	Porte	0,4	-0,6
		<u>8,9</u>	<u>4,0</u>
<b>Associerede selskaber – vor andel</b>			
Beton Fertigteilwerk Rostock GmbH	Betonelementer	0,8	1,3
Niels Kalhave A/S	Ventilation	0,6	0,4
BG Elementer, Rødby A/S	Betonelementer	-0,2	-2,0
		<u>1,2</u>	<u>-0,3</u>
<b>Total byggerelaterede virksomheder</b>		<b>10,1</b>	<b>3,7</b>

Der forventes i 2017 en yderligere resultatforbedring.

For så vidt angår færdigbetonkæden BG Beton A/S med betonværker i Herning, København, Roskilde, Randers, Horsens, Viborg og Rødby, forventer vi en forbedring i resultatet, så den vil lægge på ca. DKK 0 mio. i 2017.

### 5-års plan til udgangen af 2019

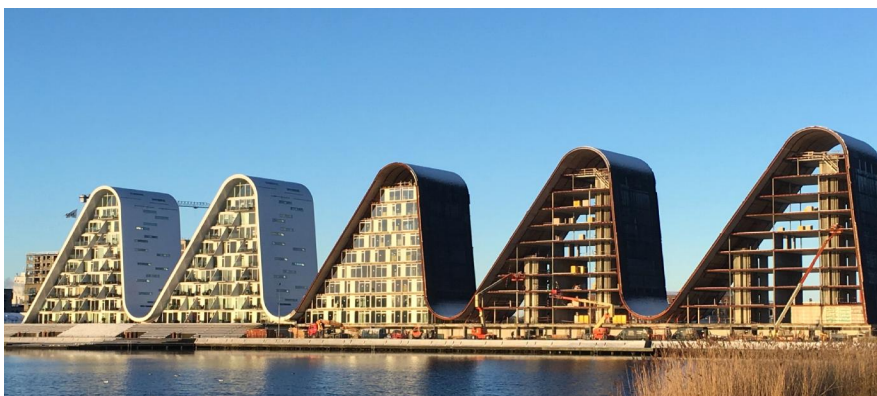
I efteråret 2014 udarbejdede koncernen en fem års plan med tilhørende budget, hvis hovedpunkter var business as usual med særlig fokus på følgende:

- Nedbringe pengebindingen i de projekter m.v., som vi har investeret i under og før krisen, hvilket primært skal ske ved at:
  - Sælge og udvikle projektet på Islands Brygge i København.
  - Færdigudvikle en række investeringsejendomme med udviklingspotentialer.
  - Fortsætte udvikling/udlejning og salget af de parcelhusprojekter, som vi har investeret i.
- Sælge udvalgte ejendomme og sommerhuse.
- Udbygge BG Beton-kæden – herunder opstarte import af cement.
- Økonomisk styrkelse af råstofudvikling og stærk fokus på levering til større infrastrukturprojekter – herunder Femern-forbindelsen.
- Sikre fortsat god udvikling i koncernen gennem god ledelse og velanalyserede beslutninger.

I efteråret 2016 er 5-års planen blevet revideret og opdateret, herunder med nyt forecast for perioden 2016-2019, og stadig med fokus på førnævnte 5 punkter. Det kan konstateres, at koncernen er langt i realiseringen af planen.

Således er der i februar 2017 indgået aftale med Heimstaden om deres køb af ca. 30.000 m<sup>2</sup> boligejendomme på Islands Brygge, Bryggens Bastion for DKK 1,2 mia. Denne aftale er et væsentligt led i mål-opfyldelsen af 5-års planen, og styrker koncernens tro på, at 5-års planen ved udgangen af 2019 vil være opfyldt.

Et andet væsentligt punkt i realiseringen af 5 års planen er færdiggørelsen af Bølgen i Vejle. Koncernen er her i gang med at opføre de sidste 3 bølger, og i Bølge 3, som er den eneste, der p.t. er udbudt til salg, er der allerede solgt 16 ud af de 20 udbudte lejligheder. Alle til levering i 2017.



### Soliditet

Koncernens soliditet er ultimo 2016 26,3% mod 23,6% ultimo 2015. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat er 30,1% ultimo 2016 mod 26,6% ultimo 2015.

Vi har således i 2016 nået to vigtige pejlemærker for os – nemlig en soliditet før skat på over 25% og en soliditet efter skat på over 30%. Det er meget tilfredsstillende og målet er herefter ændret til at fastholde disse.

Koncernen er af den opfattelse, at soliditeten inkl. udskudt skat er mest retvisende at anvende for koncernens kreditgivere og med en soliditet efter skat på over 30% er vi godt rustet til de fremtidige opgaver i koncernen.

Koncernen har af forsigtighedsgrunde og for at sikre sig mod rentestigninger indgået finansielle kontrakter i form af en fastrenteswap. Denne fastrenteswap har grundet de nuværende lave renter en negativ værdi før skat på DKK 222 mio. ultimo 2016 mod DKK 192 mio. ultimo 2015.

Den negative værdi er således forøget med DKK 30 mio. i 2016, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 23 mio. Det er hensigten at beholde fastrenteswappen til udløb, hvor værdien vil være DKK 0.

Hvis vi ser bort fra denne indregnede forpligtelse, udgør soliditeten henholdsvis 30,8% ekskl. udskudt skat og 34,6% inkl. udskudt skat.

### Pengestrømme og finansiering

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2016 DKK 47,0 mio. mod DKK 198,4 mio. i 2015 – en forringelse på DKK 151,4 mio.

DKK 167,8 mio. af disse relaterer sig til Bach Gruppen København A/S's og A.B. Bach ApS's køb af en henholdsvis 20% og 3,6% andel af K/S Batteriet samt tilhørende indskud af indskudskapital. Dette beløb går fra forskydning i driftskapital og til minoritetsinteresser og modposten i pengestrømsopgørelsen findes under salg af finansielle anlægsaktiver og indskud minoritetsinteresser. Korrigeres for dette er afvigelsen alene DKK -16,4 mio. Forringelsen her relaterer sig primært til den lidt lavere indtjening i 2016 i forhold til 2015.

Driftens pengestrømme udgør DKK -48,4 mio. i 2016 mod DKK 115,9 mio. i 2015 – en forringelse på DKK 164,3 mio. Korrigeres der for samme som ovenfor er der tale om en forbedring på DKK 3,5 mio.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 23,8 mio., hvilket er som forventet.

Generelt optager vi størst mulig realkreditlån i samtlige ejendomme, idet denne finansieringsform er såvel omkostningseffektiv som fleksibel.

Lånene optages altid i danske kroner med mindre, at vi har husleje i euro, som vi kurssikrer via låneoptagelse i euro. Vi påtager os således ingen valutakursrisiko med mindre det relaterer sig til indtægter i samme valuta og har generelt en meget lille valutakursrisiko.

Se i øvrigt ovenfor under fem års planen.

### **Forventet udvikling**

Med aftalen om salg af boligejendomme fra Bryggens Bastion til Heimstaden for DKK 1,2 mia., er udviklingen af dette område på Islands Brygge for alvor igangsat, og dette er et væsentligt punkt i opfyldelsen af den tidligere nævnte 5 års plan.

Som følge heraf forventer koncernen, at såvel indtjening, pengestrømme og konsolidering vil udvikle sig meget positivt i de kommende år.

Koncernens ledelse og medarbejdere arbejder målrettet efter den fastlagte strategi og sikrer tillige at ledelsen i koncernen kan rette fokus mod større projekter, som beskrevet i beretningen.

For 2017 forventer ledelsen et positivt resultat, som er bedre end resultatet for 2016.

### **Videnressourcer**

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

### **Særlige risici**

#### *Renterisici*

Som følge af koncernens store besiddelser af ejendomme er selskabets driftsrisiko til en vis grad knyttet til renteudviklingen, men det opvejes dog til en vis grad af, at der sker en årlig regulering af lejen for mere end 90% af alle vore lejeindtægter, jf. ovenfor.

Det bemærkes hertil, at det således primært er realrenten, som påvirker os.

Renteudviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende af-dækning af renterisikoen. Samtidig har koncernen benyttet sig af det lave renteniveau til at rentesikre en yderligere del af lånene.

Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. overfor,

### **Eksternt miljø**

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift.

### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter**

I februar 2017 er der, som tidligere nævnt, indgået aftale med Heimstaden om salg af boligudlejnings- ejendomme fra Bryggens Bastion for DKK 1,2 mia.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen.

### **Efterfølgende begivenheder**

I februar 2017 er der, som tidligere nævnt, indgået aftale med Heimstaden om salg af boligudlejnings- ejendomme fra Bryggens Bastion for DKK 1,2 mia.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen.

### **Filialer i udlandet**

Koncernen har filial i Norge.

### **Samfundsansvar**

Koncernen har ikke udarbejdet politikker for samfundsansvar.

### **Måltal for det underrepræsenterede køn**

*Måltal for bestyrelsen*

Selskabet opfylder kravene for det underrepræsenterede køn i direktion og bestyrelse.



Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK	
2	<b>Nettoomsætning</b>	<b>537.054</b>	<b>465.693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	28.290	39.595	0	0
	Andre driftsindtægter	75.350	65.338	0	0
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>640.694</b>	<b>570.626</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-152.632	-101.498	0	0
	Vareforbrug	-54.854	-64.867	0	0
	Ejendomsomkostninger	-31.757	-32.285	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-79.790	-51.001	-59	-62
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>321.661</b>	<b>320.975</b>	<b>-59</b>	<b>-62</b>
3	Personaleomkostninger	-116.631	-100.582	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>205.030</b>	<b>220.393</b>	<b>-59</b>	<b>-62</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-38.683	-33.703	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>166.347</b>	<b>186.690</b>	<b>-59</b>	<b>-62</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	43.736	36.321	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	6.613	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>210.083</b>	<b>229.624</b>	<b>-59</b>	<b>-62</b>
	Andre driftsomkostninger	-66.359	-68.251	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>143.724</b>	<b>161.373</b>	<b>-59</b>	<b>-62</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-11.237	55.219
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	46.748	40.433	6.735	-28
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	13.721	521	0	0
5	Andre finansielle indtægter	16.322	5.840	400	0
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-125	-547	0	0
6	Andre finansielle omkostninger	-106.913	-88.279	-2.501	-1.604
	<b>Resultat før skat</b>	<b>113.477</b>	<b>119.341</b>	<b>-6.662</b>	<b>53.525</b>
7	Skat af årets resultat	-28.025	-18.146	-1.490	-4.340
	<b>Årets resultat</b>	<b>85.452</b>	<b>101.195</b>	<b>-8.152</b>	<b>49.185</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	1.318	1.677	0	0
	Erhvervede rettigheder	6.759	6.796	0	0
	Goodwill	8.229	9.568	0	0
9	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.306</b>	<b>18.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	214.274	207.992	0	0
	Investeringsejendomme	2.956.856	2.806.786	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	332.346	322.704	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.807	29.377	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	757.803	657.258	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.600	1.397	0	0
10	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.287.686</b>	<b>4.025.514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	484.733	516.684
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	234.796	202.979	7.269	534
12	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	30.764	27.408	0	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.847	10.536	0	0
12	Deposita	92	529	0	0
12	Andre tilgodehavender	34.303	0	15.785	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>309.802</b>	<b>241.452</b>	<b>507.787</b>	<b>517.218</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.613.794</b>	<b>4.285.007</b>	<b>507.787</b>	<b>517.218</b>
13	Råvarer og hjælpematerialer	3.880	3.564	0	0
13	Varer under fremstilling	40.967	44.224	0	0
13	Fremstillede varer og handelsvarer	43.313	59.518	0	0
13	Forudbetalinger for varer	35	0	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>88.195</b>	<b>107.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
14 Igangværende arbejder for fremmed regning	660	286	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.095	72.668	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	13.754	15.823	0	0
17 Udskudt skatteaktiv	0	0	47.526	52.392
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	655	0
Andre tilgodehavender	88.256	21.988	0	0
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	48	0	0
15 Periodeafgrænsningsposter	2.603	2.764	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>177.368</b>	<b>113.577</b>	<b>48.181</b>	<b>52.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.784</b>	<b>24.190</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>318.347</b>	<b>245.073</b>	<b>48.182</b>	<b>52.392</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.932.141</b>	<b>4.530.080</b>	<b>555.969</b>	<b>569.610</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
16	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	56.064	56.064	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	120.667	89.096	220.870	211.433
	Overført resultat	313.265	364.470	269.126	298.197
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>490.121</b>	<b>509.755</b>	<b>490.121</b>	<b>509.755</b>
	Minoritetsinteresser	806.547	558.301	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.296.668</b>	<b>1.068.056</b>	<b>490.121</b>	<b>509.755</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	185.485	135.110	0	0
18	Andre hensatte forpligtelser	10.929	16.660	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>196.414</b>	<b>151.770</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19	Gæld til realkreditinstitutter	1.743.887	1.717.158	0	0
19	Gæld til øvrige kreditinstitutter	849.417	771.998	0	0
19	Leasingforpligtelser	53.249	51.795	0	0
19	Deposita	60	60	0	0
19	Anden gæld	211.776	184.898	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.858.389</b>	<b>2.725.909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	121.882	108.305	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	205.717	153.324	0	0
14	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	0	300	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.140	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.454	78.723	45	45
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.297	0
	Gæld til associerede virksomheder	29.122	27.230	27.024	25.911
	Deposita	36.573	33.289	0	0
	Selskabsskat	936	32.995	0	3.605
	Anden gæld	67.904	149.504	31.482	30.294
20	Periodeafgrænsningsposter	942	675	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>580.670</b>	<b>584.345</b>	<b>65.848</b>	<b>59.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.439.059</b>	<b>3.310.254</b>	<b>65.848</b>	<b>59.855</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.932.141</b>	<b>4.530.080</b>	<b>555.969</b>	<b>569.610</b>
21	Eventualforpligtelser				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Nærtstående parter				

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15							
Saldo pr. 01.01.15	125	56.064	71.754	323.965	451.908	496.673	948.581
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-103	0	-103	0	-103
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-1.201	-1.201
Øvrige							
egenkapitalbevægelser	0	0	11.459	0	11.459	10.817	22.276
Skat af							
egenkapitalbevægelser	0	0	-2.693	0	-2.693	0	-2.693
Forslag til resultatdisponering	0	0	8.679	40.505	49.184	52.011	101.195
Saldo pr. 31.12.15	125	56.064	89.096	364.470	509.755	558.300	1.068.055
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	125	56.064	89.096	364.470	509.755	558.300	1.068.056
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-54	0	-54	-56	-110
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-14.651	-14.651	0	-14.651
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-1.201	-1.201
Salg af minoritetsandele	0	0	0	-50.539	-50.539	164.686	114.147
Øvrige							
egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	41.754	41.754
Skat af							
egenkapitalbevægelser	0	0	0	3.223	3.223	0	3.223
Forslag til resultatdisponering	0	0	31.625	10.762	42.387	43.064	85.451
Saldo pr. 31.12.16	125	56.064	120.667	313.265	490.121	806.547	1.296.669

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Moder:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15							
Saldo pr. 01.01.15	125	0	147.579	304.203	451.907	0	451.907
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-103	0	-103	0	-103
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	11.459	0	11.459	0	11.459
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-2.693	0	-2.693	0	-2.693
Forslag til resultatdisponering	0	0	55.191	-6.006	49.185	0	49.185
Saldo pr. 31.12.15	125	0	211.433	298.197	509.755	0	509.755
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	125	0	211.433	298.197	509.755	0	509.755
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-54	0	-54	0	-54
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-14.651	0	-14.651	0	-14.651
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	3.223	0	3.223	0	3.223
Forslag til resultatdisponering	0	0	20.919	-29.071	-8.152	0	-8.152
Saldo pr. 31.12.16	125	0	220.870	269.126	490.121	0	490.121

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2016 t.DKK	2015 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>85.452</b>	<b>101.195</b>
24 Reguleringer	47.130	61.374
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	19.111	21.542
Tilgodehavender	-67.447	-35.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.732	4.261
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-74.019	45.259
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster - se ledelsesberetning side 22</b>	<b>46.959</b>	<b>198.369</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	16.322	5.840
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-107.077	-88.279
Betalt selskabsskat	-4.647	0
<b>Pengestrømme fra driften - se ledelsesberetning side 22</b>	<b>-48.443</b>	<b>115.930</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.249	-9.315
Køb af materielle anlægsaktiver	-321.283	-346.054
Salg af materielle anlægsaktiver	63.965	137.838
Køb af finansielle anlægsaktiver	-34.457	-13.597
Salg af finansielle anlægsaktiver - se ledelsesberetning side 22	127.960	300
Modtaget udbytte	13.650	9.249
Ændringer i koncernforhold	876	-608
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-150.538</b>	<b>-222.187</b>
Betalt udbytte, minoritetsinteresser	-1.201	-1.201
Indskud, minoritetsinteresser - se ledelsesberetning side 22	53.612	1.347
Optagelse, indfrielse og afdrag på langfristede lån	122.771	76.015
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>175.182</b>	<b>76.161</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-23.799</b>	<b>-30.096</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	24.190	26.585
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-153.324	-125.623
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-152.933</b>	<b>-129.134</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	52.784	24.190
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-205.717	-153.324
<b>I alt</b>	<b>-152.933</b>	<b>-129.134</b>

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2016	2015
Omkostninger vedrørende nedlukning af afdelinger	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger, afskrivninger og finansielle poster.	10.152	0
I alt		10.152	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK

### 2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Omsætning	356.897	291.965	0	0
Lejeindtægter	180.157	173.728	0	0
I alt	537.054	465.693	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	537.054	465.693	0	0
---------	---------	---------	---	---

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	98.359	86.960	0	0
Pensioner	10.073	8.282	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.306	1.983	0	0
Andre personaleomkostninger	3.893	3.357	0	0
I alt	116.631	100.582	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	301	277	0	0



	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK

**3. Personaleomkostninger** - fortsat -

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion	117	123	0	0
------------------------	-----	-----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK

**4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

Lovpligtig revision af årsregnskabet	8	8	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	973	891	0	0
Skatterådgivning	114	26	0	0
Andre ydelser	919	790	0	0
I alt	2.014	1.715	0	0

**5. Finansielle indtægter**

Øvrige finansielle indtægter	16.322	5.840	400	0
I alt	16.322	5.840	400	0

**6. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	172	153
Øvrige finansielle omkostninger	106.913	88.279	2.329	1.451
I alt	106.913	88.279	2.501	1.604

**7. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	7.454	23.900	-469	-351
Årets regulering af udskudt skat	21.750	-3.476	1.727	4.695
Udskudt skat, ændring skatteprocent	-604	0	-214	0
Regulering af skat fra tidligere år	-575	-2.278	446	-4
I alt	28.025	18.146	1.490	4.340

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK	2016 t.DKK	2015 t.DKK
<b>8. Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	31.625	8.679	20.919	55.191
Minoritetsinteresser	43.064	52.011	0	0
Overført resultat	10.763	40.505	-29.071	-6.006
I alt	85.452	101.195	-8.152	49.185

**9. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Færdiggjorte ud- viklingsprojekter	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncernen:			
Kostpris pr. 01.01.16	4.360	9.939	18.048
Tilgang i året	0	422	828
Afgang i året	-2.563	0	-828
Kostpris pr. 31.12.16	1.797	10.361	18.048
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-2.683	-3.143	-8.481
Afskrivninger i året	-359	-459	-2.166
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.563	0	828
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-479	-3.602	-9.819
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	1.318	6.759	8.229

## 10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalt for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.01.16	172.312	2.406.509	430.148	95.605	658.901	1.397
Tilgang i året	10.097	106.363	46.535	8.194	149.294	800
Afgang i året	-2.110	-39.733	-12.629	-16.195	-1.806	-597
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	46.263	680	0	-46.943	0
Kostpris pr. 31.12.16	180.299	2.519.402	464.734	87.604	759.446	1.600
Opskrivninger pr. 01.01.16	75.766	0	3.000	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	75.766	0	3.000	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-40.086	0	-113.384	-66.228	-1.643	0
Afskrivninger i året	-2.488	0	-24.723	-8.488	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	783	0	2.719	11.919	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-41.791	0	-135.388	-62.797	-1.643	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	0	400.277	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	37.177	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	0	437.454	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	214.274	2.956.856	332.346	24.807	757.803	1.600
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	147.741	2.519.402	329.376	24.807	757.803	1.600
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	342	64.739	0	0	140.118	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.16	0	0	115.916	11.330	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og en afkastprocent. Afkastprocenten 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

## 11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.16	0	74.840	23.023
Tilgang i året	0	154	0
Afgang i året	0	0	-464
Kostpris pr. 31.12.16	0	74.994	22.559
Opskrivninger pr. 01.01.16	0	102.249	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	78	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	46.846	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.650	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-897	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	134.626	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-224	-12.587
Nedskrivninger i året	0	0	-125
Afskrivninger på goodwill	0	-98	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	25.498	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	25.176	-12.712
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	234.796	9.847
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.16 med	0	582	0
Moterselskab:			
Kostpris pr. 01.01.16	305.752	33	0
Afgang i året	-34.653	0	0
Kostpris pr. 31.12.16	271.099	33	0
Opskrivninger pr. 01.01.16	210.932	501	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-54	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-25.118	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	39.302	6.735	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-11.428	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	213.634	7.236	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	484.733	7.269	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK	Indregnet værdi t.DKK
Dattervirksomheder:				
Bach Byg A/S, Viborg	100%	41.822	3.927	41.822
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%	1.063.660	94.283	1.063.660
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%	57.153	-479	57.153
BG Stone A/S, Viborg	100%	142.515	-39.571	142.515
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%	1.630	-551	1.630
Deruda International A/S, Viborg	100%	41.822	1.521	41.822
Deruda International Norge AS, Norge	100%	145	-8	145
DUA I ApS, Viborg	100%	9.359	1.565	9.359
Ejendomsselskabet Podersvej A/S, Viborg	100%	8.616	1.122	8.616
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%	13.188	3.399	13.389
ES Viborg GmbH, Tyskland	100%	243	-12	243
GH Mørtel A/S, Viborg	100%	12.044	761	12.044
HI-Park 2016 ApS, Viborg	100%	6.051	3.578	6.051
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%	4.843	1.246	2.421
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%	266	-62	1.241
Kähler Properties A/S, Viborg	67%	-788	-506	0
Modulbeton A/S, Viborg	100%	9.568	129	15.927
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg	100%	1.049	-8	1.601
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%	21.662	10.504	10.831

Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne	100%	539	73	539
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg	100%	4.833	627	4.833
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%	8.373	1.313	8.373
Zenia Energy A/S, Viborg	100%	999	-912	999
Batteriet K/S, Viborg	61%	492.269	-9.803	274.436
Komplementarselskabet Batteriet ApS, Viborg	61%	31	-12	19
I/S Vejlevej 2, Viborg	80%	4.587	-173	2.421
BG Porte A/S, Viborg	67%	609	287	406
BG Beton A/S, Viborg	65%	-14.248	-4.588	0
DB Varde A/S, Viborg	62%	53.668	1.569	33.435
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg	50%	5.890	315	2.945
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%	16.601	1.131	8.208
Associerede virksomheder:				
Aquilon A/S, Viborg	50%	3.788	404	2.476
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%	217.303	39.489	108.652
Betonfertigteilwerk Rostock GmbH, Tyskland	50%	-40.716	1.556	0
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle	50%	9.915	1.458	4.958
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	50%	-10.280	-481	0
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%	-1.076	-1.423	0
BGL ApS, Viborg	33%	21.804	20.204	7.268
BN Invest Vejle ApS, Vejle	50%	10.121	1.539	5.060
Byggeselskabet af 27/5 2008 A/S, Viborg	50%	8.675	5.948	4.337

Bølgen A/S, Vejle	50%	19.426	-4.146	9.713
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle	50%	121.308	13.236	60.654
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg	33%	5.492	3.279	1.831
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg	50%	28.837	4.796	14.419
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%	3.550	284	1.775
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%	11.135	2.732	5.567
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%	5.455	963	2.727
Selskabet af 22.04.2013 A/S, Viborg	33%	-50	-422	0
Sp/f Bal Bulk, Færøerne	50%	4.665	-3.341	2.333
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%	-47	-38	0
Gydevang ApS, Viborg	33%	2.734	566	911
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%	1.671	666	557
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%	16.317	830	4.079
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%	-5.061	428	0
MR Scanner Viborg I/S, Viborg	20%	1.088	1.258	218
ZGBB, Viborg ApS, Viborg	20%	3.330	2.058	666

## Andre kapitalandele:

I/S Strandkærvej 87, Horsens, Horsens	5%	24.984	3.951	1.249
---------------------------------------	----	--------	-------	-------

Koncernen ejer 50% af Hyldahl's Maskinstation A/S, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Koncernen har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor Hyldahl's Maskinstation A/S er klassificeret som en dattervirksomhed.

Koncernen ejer 50% af SHT af 23.06.2011 A/S, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Koncernen har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor SHT af 23.06.2011 A/S er klassificeret som en dattervirksomhed.

**11. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Koncernen ejer 49% af 2F Byg Viborg ApS, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Koncernen har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor 2F Byg Viborg ApS er klassificeret som en dattervirksomhed.

**12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder		Andre tilgodeha- vender	
	Deposita			
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.16	48.623	529	1.300	
Tilgang i året	2.500	0	34.303	
Afgang i året	0	-437	-1.300	
Kostpris pr. 31.12.16	51.123	92	34.303	
Nedskrivninger pr. 01.01.16	-21.215	0	-1.300	
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	856	0	1.300	
Nedskrivninger pr. 31.12.16	-20.359	0	0	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	30.764	92	34.303	
Moder:				
Tilgang i året	0	0	15.785	
Kostpris pr. 31.12.16	0	0	15.785	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	0	15.785	

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

**13. Varebeholdninger**

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	10.979	9.415	0	0
--	--------	-------	---	---



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

**14. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning	46.713	20.142	0	0
Acontofaktureringer	-46.053	-20.156	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	660	-14	0	0
Igangværende arbejder	660	286	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	0	-300	0	0
I alt	660	-14	0	0

**15. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	2.603	2.764	0	0
---------------------------	-------	-------	---	---

**16. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Anpartskapital A	25	25
Anpartskapital B	100	100
I alt		125

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.15 t.DKK

**17. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.16	135.110	141.535	-52.392	-28.691
Korrektion af udskudt skat, primo	29.804	-671	3.139	-28.396
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	20.571	-5.754	1.727	4.695
Udskudt skat pr. 31.12.16	185.485	135.110	-47.526	-52.392

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	0	-47.526	-52.392
Udskudt skatteforpligtelse	185.485	135.110	0	0
I alt	185.485	135.110	-47.526	-52.392

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	887	859	0	0
Materielle anlægsaktiver	240.015	225.080	0	0
Finansielle anlægsaktiver	9.479	11.458	0	0
Varebeholdninger	2.495	0	0	0
Tilgodehavender	1.571	508	0	0
Gældsforpligtelser	-17.093	-16.821	0	0
Skattemæssige underskud	-51.869	-85.974	-47.526	-52.392
I alt	185.485	135.110	-47.526	-52.392

**18. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende			Andre hen- satte forplig- telser
	Garanti- forpligtelser	dattervirksom- heder	Retablerings- forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.16	4.958	1.819	500	11.198
Anvendt i året	-240	0	0	-5.680
Hensat i året	59	0	0	1.350
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-261	-1.819	0	-955
Forpligtelser pr. 31.12.16	4.516	0	500	5.913

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

**18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	3.746	5.518	0	0
Kortfristede forpligtelser	2.167	5.680	0	0
I alt	5.913	11.198	0	0

**19. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	56.194	1.398.656	1.800.081	1.717.158
Gæld til øvrige kreditinstitutter	38.195	324.133	887.612	771.998
Leasingforpligtelser	16.532	8.644	69.781	51.795
Deposita	0	0	60	60
Anden gæld	10.961	168.173	222.737	184.898
I alt	121.882	1.899.606	2.980.271	2.725.909

**20. Periodeafgrænsningsposter**

Periodiseret husleje	942	675	0	0
----------------------	-----	-----	---	---

## 21. Eventualforpligtelser

Koncernen:

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet kaution for associerede virksomheders gæld til real- og kreditinstitutter. Kautioneerne er både ulimiterede og maksimerede til t.DKK 302.434. De associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 302.424.

Koncernen har afgivet solidarisk hæftelse for koncernselskaber overfor tredjemad for t.DKK 46.430.

### *Garantiforpligtelser*

Koncernen har stillet betalingsgarantier overfor tredjemad for t.DKK 6.804.

Koncernen har overfor tredjemad afgivet arbejdsgarantier på t.DKK 144.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 51.961 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 31.006.

### *Andre eventualforpligtelser*

Koncernen er herudover part i nogle andre retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Koncernen har afgivet støtteerklæring overfor BG Elementer, Rødby A/S.

Modervirksomheden:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Disse selskabers gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 417.734.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatten for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative moderselskab. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 936 er indregnet i balancen.

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.800.081, er der givet pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.171.130.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.329.437 med pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.286.358, der er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, medens de resterende ejerpantebreve på i alt t.DKK 43.079 henligger i koncernens besiddelse.

Koncernen har udstedt skadesløsbreve på i alt t.DKK 22.600, der giver pant i grunde og bygninger. Skadesløsbrevet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 104.195.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 59.005, har koncernen givet virksomhedspant på t.DKK 31.000 med pant i varelager og fordringer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 42.357.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 38.316, har koncernen givet handpant i aktierne i en associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 8.675.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 42.979, har koncernen stillet sikkerhed i indestående i kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 41.784.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 23. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Finn Bach, Viborg

Stemmemajoritet

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2016 t.DKK	2015 t.DKK
<b>24. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	38.683	33.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43.736	-42.934
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-46.748	-40.433
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-521
Finansielle indtægter	-16.322	-5.840
Nedskrivning af finansielle aktiver	125	547
Finansielle omkostninger	107.077	88.279
Skat af årets resultat	28.024	18.146
Øvrige reguleringer	-19.973	10.427
I alt	47.130	61.374

## 25. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**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.



**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), indregnes i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser måles ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver behandles efterfølgende som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver**

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre driftsindtægter**

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

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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

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

**Vareforbrug**

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

**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, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5	0
Erhvervede rettigheder	15	0
Goodwill	5 - 10	0
Bygninger	25 - 35	0 - 80
Produktionsanlæg og maskiner	3 - 7	0 - 80
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10	0 - 80

Goodwill afskrives over 5 - 10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

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 immaterielle og 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 til viderefakturering og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, 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.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**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, rentedelen af finansielle leasingydelser, 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.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sam-beskattede 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****Immaterielle anlægsaktiver***Færdiggjorte udviklingsprojekter*

Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som selskabet har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Udviklingsprojekter måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder lønninger og afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere udviklingsprojekter i udviklingsperioden indregnes ikke i kostprisen. Øvrige udviklingsprojekter og udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

Udviklingsprojekter måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver*

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

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

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

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

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

**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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**25. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

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

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

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

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



**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, reableringsforpligtelser, 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 nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

**Gældsforpligtelser**

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

**25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser. Endvidere omfatter pengestrømme fra finansiering ydelser på finansielle leasingkontrakter.

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

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