

F.B. Holding II Viborg ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.04.18

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 10
Ledelsesberetning	11 - 27
Resultatopgørelse	28
Balance	29 - 31
Egenkapitalopgørelse	32 - 33
Koncernens pengestrømsopgørelse	34
Noter	35 - 67

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
Pia Bloch Bach-Kristensen
Ulla Bloch Bach
Helle Bloch Bach Hermann

Revision

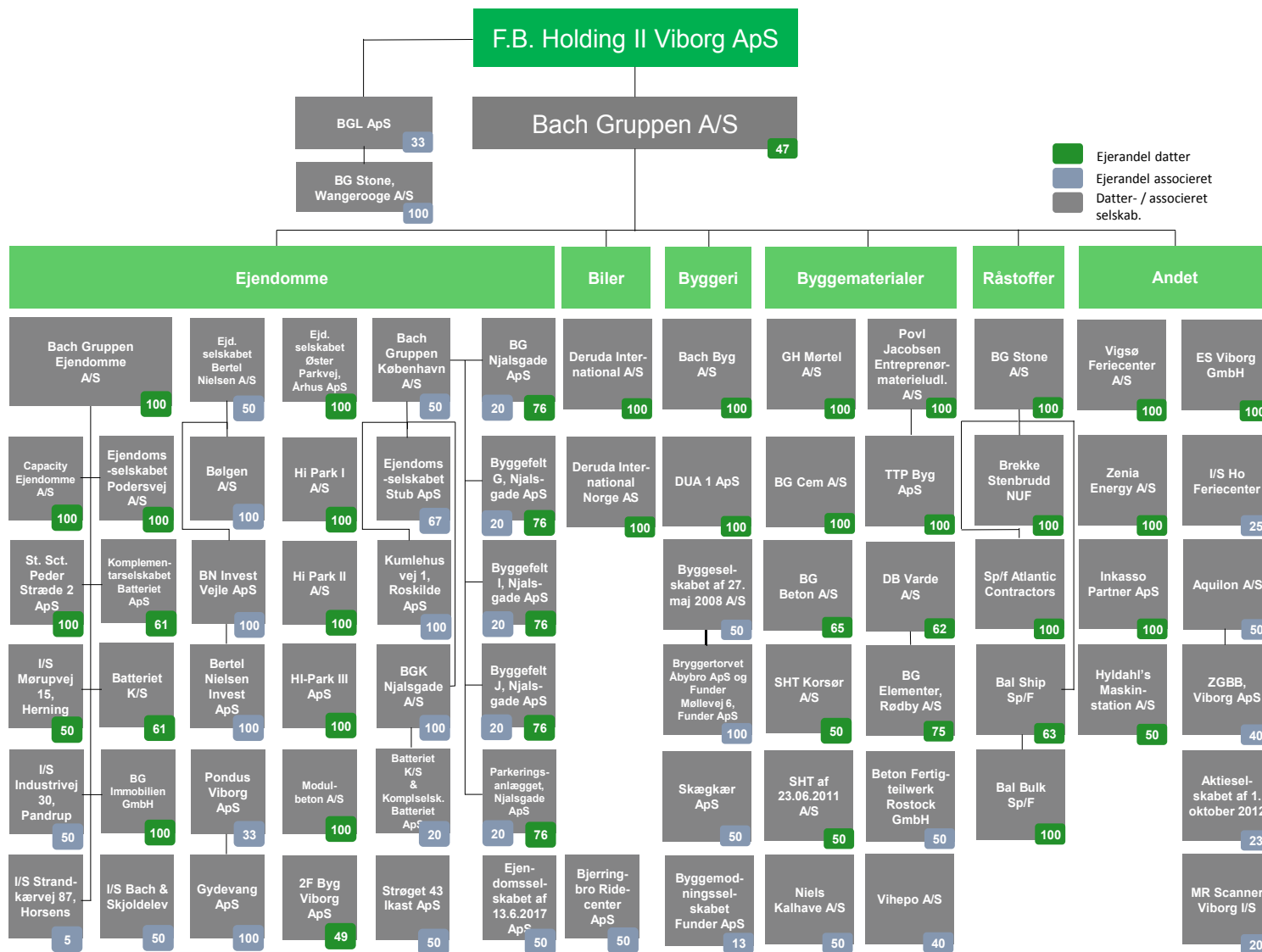
Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg
BG Cem A/S, Viborg
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg
BG Immobilien GmbH, Tyskland
BG Njalsgade ApS, Viborg
BG Stone A/S, Viborg
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt I, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Deruda International Norge AS, Norge
DUA 1 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Podersvej A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg
ES Viborg GmbH, Tyskland
GH Mørtel A/S, Viborg
Hi Park I A/S, Viborg
Hi Park II A/S, Viborg
HI-Park III ApS, Viborg
I/S Mørupvej 15, Viborg
Inkasso Partner ApS, Viborg
Modulbeton A/S, Viborg
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning
SHT Korsør A/S, Viborg
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg
TTP Byg ApS, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Zenia Energy A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
Batteriet K/S, Viborg
Komplementarselskabet Batteriet ApS, Viborg
BG Beton A/S, Viborg
DB Varde A/S, Viborg
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg
2F Byg Viborg ApS, Viborg

Associerede virksomheder

Aquilon A/S, Viborg
Bach Gruppen København A/S, Viborg
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle
BGK Njalsgade A/S, Viborg
BGL ApS, Viborg
Bjerringbro Ridecenter ApS, Viborg
BN Invest Vejle ApS, Vejle
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Vejle
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Niels Kalhave A/S, Viborg
Skæggær ApS, Viborg
BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland
Vihepo A/S, Viborg
Gydevang ApS, Viborg
Pondus Viborg ApS, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
MR Scanner Viborg I/S, Viborg
ZGBB, Viborg ApS, Viborg



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. marts 2018

Direktionen

Finn Bach

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lars Munkøe

Mogens Andersen

Anders Bo Bach

Pia Bloch Bach-Kristensen

Ulla Bloch Bach

Helle Bloch Bach Hermann

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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og 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 regnskabsbrugerne 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 eller 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 16. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	604.082	537.062	465.693	466.659	582.340
Indeks	104	92	80	80	100
Resultat af primær drift	177.141	210.083	229.624	184.515	107.913
Indeks	164	195	213	171	100
Finansielle poster i alt	-28.020	-30.247	-42.032	-52.490	-48.852
Indeks	57	62	86	107	100
Årets resultat	137.433	85.452	101.195	55.731	83.920
Indeks	164	102	121	66	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	5.474.823	4.932.141	4.530.080	4.221.813	4.088.518
Indeks	134	121	111	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	599.081	321.283	346.054	163.262	180.313
Indeks	332	178	192	91	100
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	562.505	490.121	509.755	451.907	459.530
Indeks	122	107	111	98	100
Egenkapital	1.479.558	1.296.668	1.068.056	948.580	952.217
Indeks	155	136	112	100	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	54.731	-48.443	115.930	39.853	91.029
Investeringer	-417.836	-150.538	-222.187	-157.202	-94.866
Finansiering	-13.886	175.182	76.161	346.508	-909
Årets pengestrømme	-376.991	-23.799	-30.096	229.159	-4.746

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	9,9%	7,2%	10,0%	5,9%	9,4%
Overskudsgrad	29,3%	39,1%	49,3%	39,5%	18,5%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel tilhørende moderselskabets kapitalejere	10,3%	9,9%	11,3%	10,7%	11,2%
Egenkapitalandel	27,0%	26,3%	23,6%	22,5%	23,3%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	357	301	277	250	268

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:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

F.B. Holding II Viborg ApS' hovedaktivitet består i at være moderselskab for en række datter- og associerede selskaber.

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

Sammensætningen af F.B. Holding II Viborg ApS-koncernen pr. 31. december 2017 fremgår af koncernoversigten på side 6

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Med en omsætning på DKK 604 mio. i 2017 mod DKK 537 mio. i 2016 (vækst på 12%) er der i 2017 realiseret et resultat efter skat på DKK 137 mio. mod DKK 85 mio. i 2016.

Resultatet før skat i 2017 udgør DKK 148 mio. mod DKK 113 mio. i 2016.

Forrentningen af egenkapitalen udgør 9,9% efter skat.

Resultatet for 2017 er det klart bedste resultat koncernen nogensinde har præsteret i sin mangeårige historie og et resultat, som ledelsen anser som meget tilfredsstillende.

Den fortsatte fokus på sunde, traditionelle og enkle dyder kombineret med stor flid og en generel positiv samfundsudvikling sikrer en fortsat samlet positiv udvikling i koncernen.

I 2017 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af grunden på Islands Brygge, kendt under navnet "Bryggens Bastion" samt færdiggørelsen af "Bølgen" i Vejle.

Det bemærkes, at der ingen avance er indregnet i koncernregnskabet i forbindelse med salgene af de første tre byggefeltet i "Bryggens Bastion" til bl.a. Heimstaden, idet disse først leveres senere og derfor indtil da er koncerninterne og elimineres i koncernregnskabet – se i øvrigt nedenfor for en uddybning heraf.

Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

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

Udviklingen har i 2017 været tilfredsstillende, og vi forventer at denne udvikling også fortsætter i 2018.

De seneste fem års udvikling i koncernens lejeindtægter inkl. koncerninterne lejemål fremgår af nedenstående tabel:

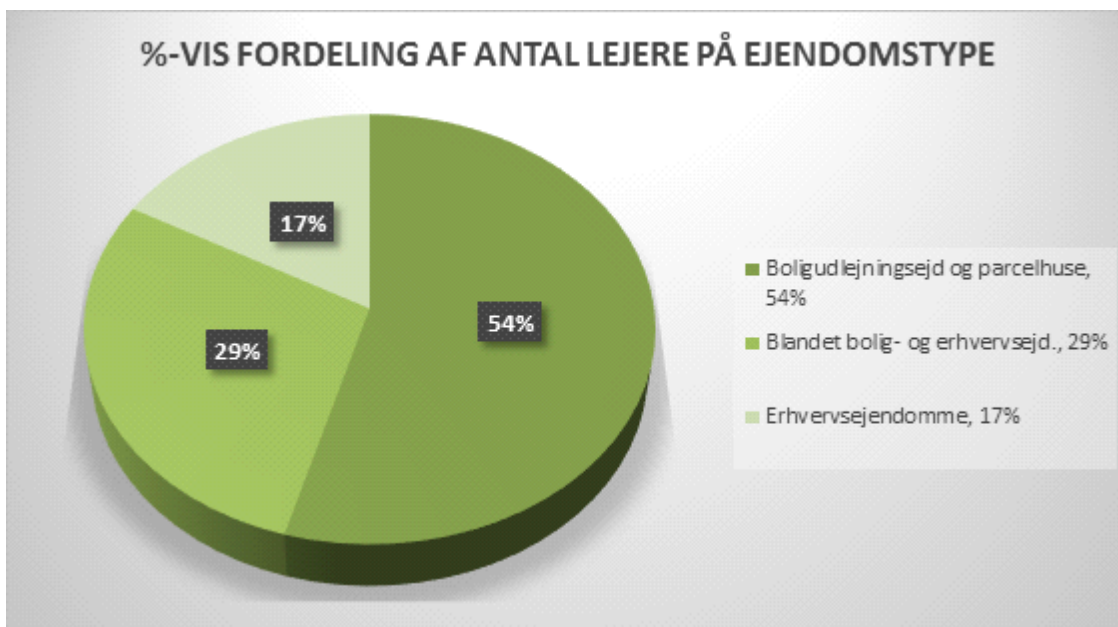
Mio. DKK	2017	2016	2015	2014	2013
Bruttolejeindtægter	197,8	183,7	173,7	162,4	157,6
Index	125,5	116,6	110,2	103,1	100
Nettolejeindtægter	160,7	148,5	141,3	130,8	125,2
Index	128,4	118,6	112,8	104,0	100

Som det fremgår af tabellen er bruttolejeindtægterne steget med DKK 14,1 mio. i 2017, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 12,2 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 2017 havde koncernen 567.621 m² til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 567.621 m² er fordelt på i alt 242 ejendomme og 1.151 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 vi kan være fleksible 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 lav tomgang.

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 1-2% årligt.

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udgør i 2017 DKK 41 mio. Dette beløb kan specificeres jf. nedenstående tabel:

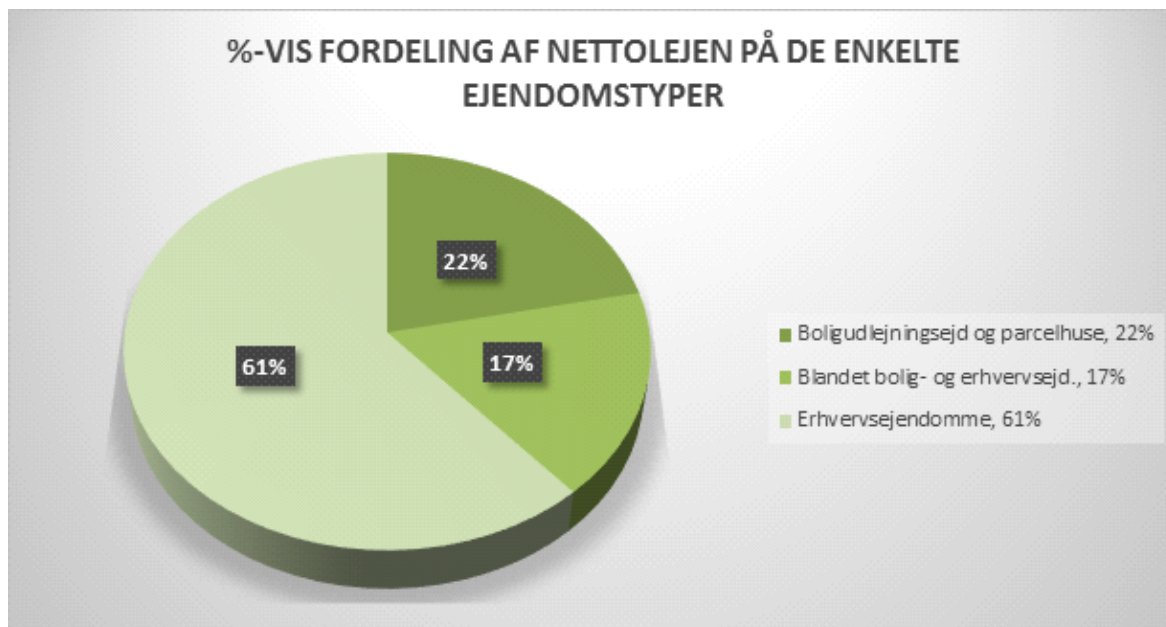
Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK	41
Specificeres således:	
Dagsværdiregulering ejendomme i behold	33
Salgspris solgte investeringsejendomme	75
Bogført værdi solgte investeringsejendomme	-67
Avance solgte investeringsejendomme	8

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 33 mio. svarende til ca. 1% af dagsværdien for investeringsejendomme, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2017, hvor der er realiseret en avance på solgte investeringsejendomme på DKK 8 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 vi, 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:

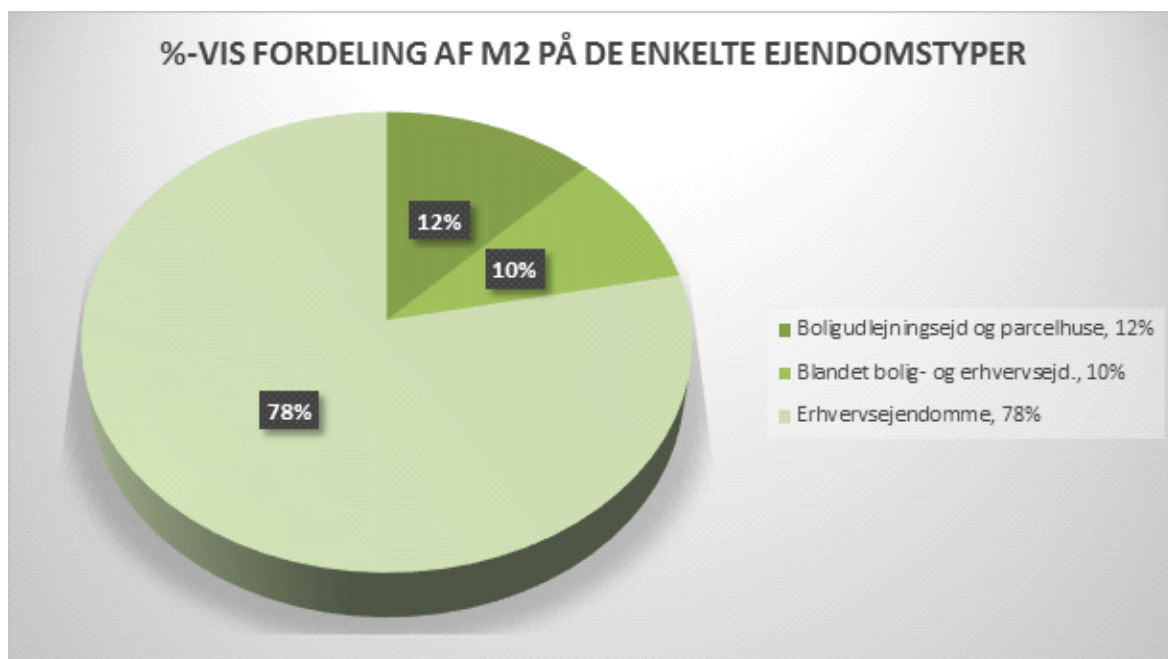


Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer som tidligere beskrevet 242 ejendomme med i alt 567.621 m² til rådighed for udlejning.

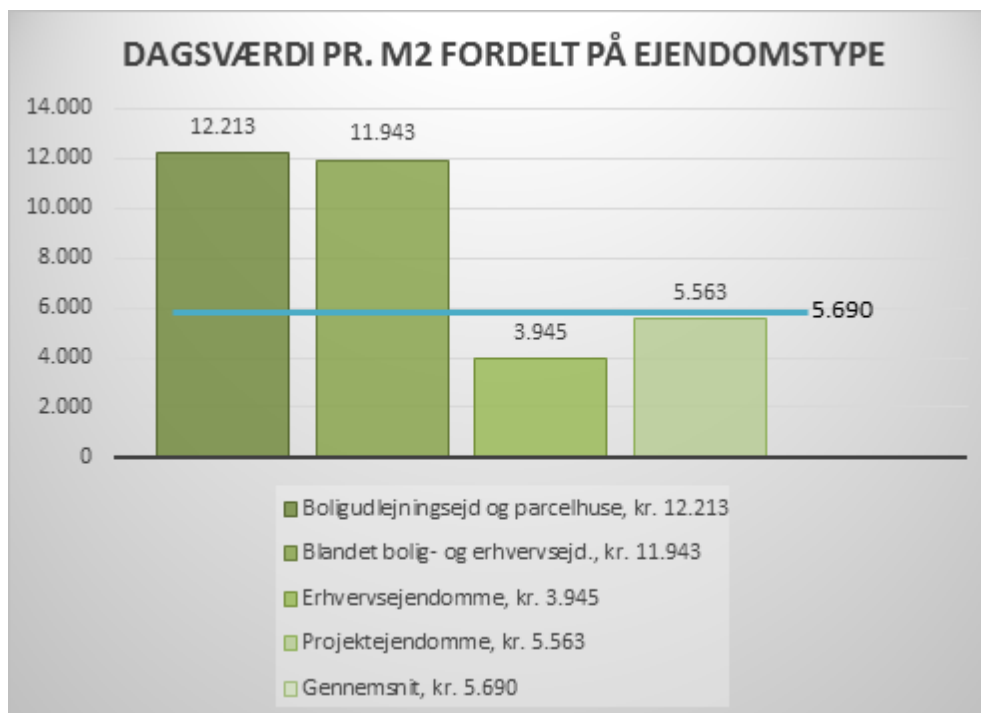
Fordelingen på ejendomstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes at projektejendomme ikke er medregnet.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktionsejendomme. Den forholdsvis store andel af m² på erhvervsejendomme skal ses i lyset af det store transport- og logistikcenter, beliggende ved motorvejen i HI-Park i Herning, der udgør 32% af det samlede antal m² til rådighed for udlejning.



Vi finder, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m² på ejendomsstyper 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 inkl. projektejendomme udgør DKK 5.690, 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 dagsværdien pr. m² en væsentlig faktor for vurderingen af en ejendoms værdi, og denne indgår således som en integreret del af værdiansættelsen.

Når vi sammenligner med øvrige større ejendomsselskaber i Danmark, er vor dagsværdi pr. m² generelt væsentlig lavere. Dermed råder vi alt andet lige over langt flere m² i forhold til den bogførte dagsværdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde, at vi har "mange mursten for pengene".

I 2017 har vi, som vist i tabellen ovenfor, solgt investeringsejendomme for i alt DKK 75 mio. med en avance på DKK 8 mio. målt ud fra den bogførte dagsværdi, svarende til en avance på ca. 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 m² stor grund på Islands Brygge kendt under navnet "Bryggens Bastion" – se mere på www.bryggensbastion.dk.

"Bryggens Bastion" er meget centralt beliggende i København - lige overfor Københavns Universitet Amager (KUA) med 20.000 daglige brugere samt med Metrostationen Islands Brygge som nærmeste nabo og med hotellet SAS Radisson i umiddelbar nærhed.

Med Metroen er der tre minutters transport til Kongens Nytorv i hjertet af København.

På "Bryggens Bastion" kan der bygges op til 125.000 m² 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 til boliger.



I februar 2017 indgik vi aftale med Heimstaden om deres køb af ca. 30.000 m² primært boliger i "Bryggens Bastion" til en værdi af DKK 1,2 mia. Handelen omfatter to hele byggefelter i "Bryggens Bastion" samt en del af et tredje byggefelt. Byggefelterne skal leveres til Heimstaden fra 2018-2020.

Aftalen er den 9. største ejendomstransaktion indgået i 2017 i Danmark og den 3. største ejendomstransaktion indenfor salg af boligejendomme i Danmark i 2017.

Udover salget til Heimstaden er også indgået aftale omkring salg til KAB samt Reitan for i alt yderligere DKK 0,2 mia., hvilket bringer det samlede salg til senere levering op på DKK 1,4 mia. for de første tre byggefelter.

Det samlede projekt "Bryggens Bastion" er på i alt 125.000 m² og efter salg af ovenstående er der fortsat ca. 89.000 m² fordelt på syv byggefelter, som endnu ikke er endelig disponeret, men der projekteres på dele heraf.

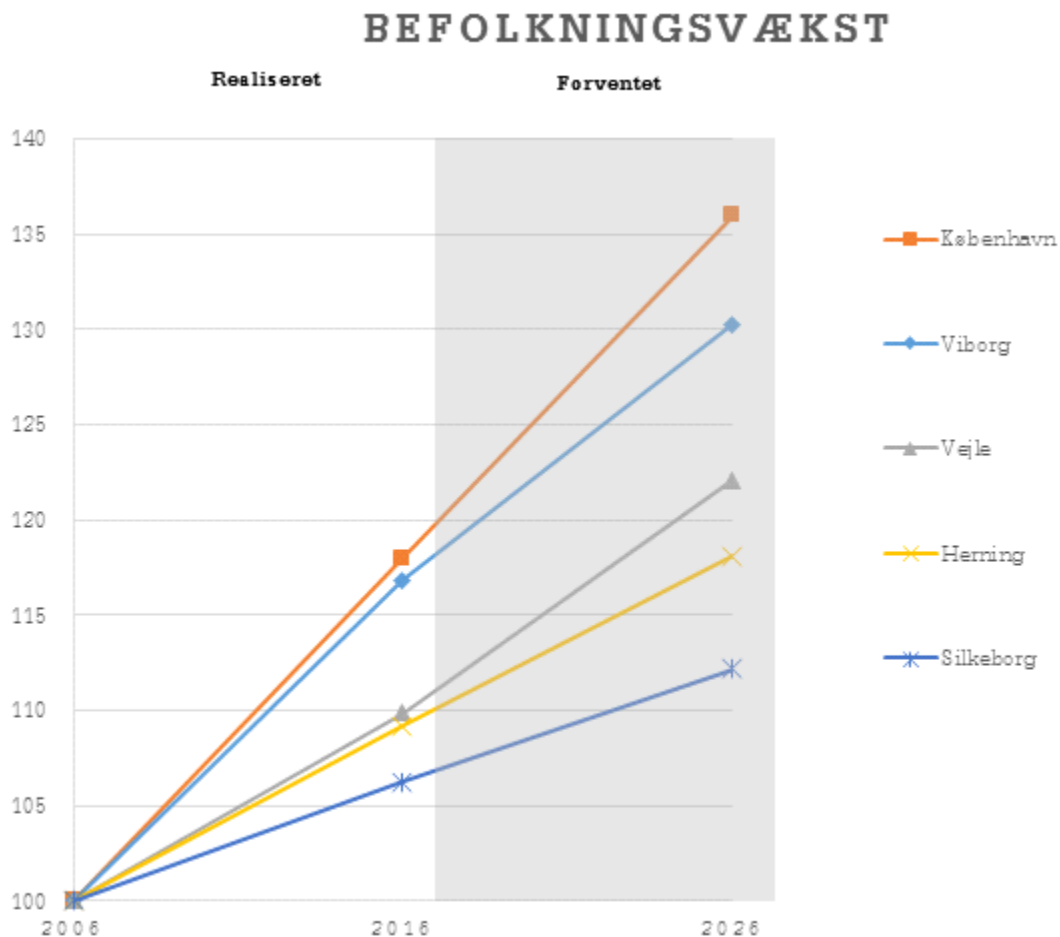
Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følger vi løbende prognoserne for befolkningsudviklingen i de enkelte 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 ejendomme er beliggende, har der de seneste 10 år været en betydelig befolkningsvækst, og der forventes også en stor befolkningsstilvækst de næste år frem til år 2026.

Figuren nedenfor illustrerer dette for udvalgte byer.

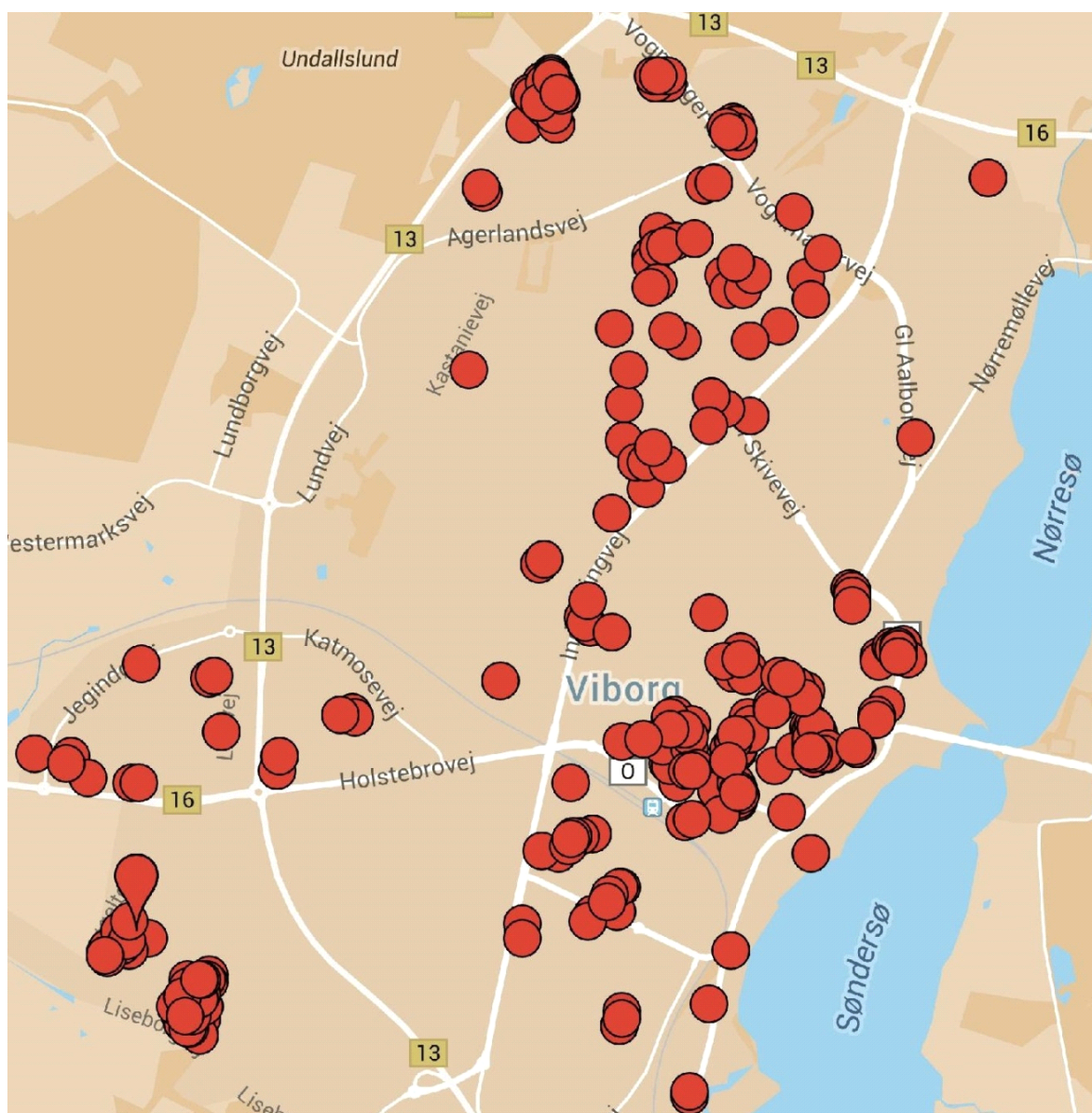
I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at der forventes en markant befolkningstilvækst i såvel København som i Viborg byer.



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.

Vi er markedsledende i Viborg med mange centralt beliggende bolig- og erhvervsejendomme.

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



Særligt i Viborg har vi igennem mange år haft en særlig fokus på at samle såvel bolig- som erhvervs-ejendomme i karrér, hvilket blandt andet ses i Viborg midtby samt langs indre ringvej i Viborg. Her har vi en forholdsvis stor koncentration af vore ejendomme – se også figuren ovenfor.

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.

Dette er væsentlig for os, idet en relativ stor del af vor 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 en større efterspørgsel efter boliger m.v. efter, at byggeriet af datacenteret er påbegyndt.

Statens udflytning af statslige arbejdspladser bidrager også til den positive befolkningsudvikling i Viborg by.

Parcelhuse og grunde

I 2017 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.

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 2017 på niveau med 2016.

I 2018 forventes en aktivitet på niveau med 2017.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 10,8 mio. efter skat mod et underskud på 39,6 mio. efter skat sidste år.

Resultatet er dog markant bedre end sidste år.

Der forventes et klart forbedret resultat for 2018.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2017 realiseret en forbedret indtjening i forhold til 2016, hvilket er en fortsættelse af sidste års væsentlige forbedringer på området.

De byggerelaterede selskaber 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 17,2 mio. i 2017 mod DKK 10,1 mio. i 2016.

Byggerelateret virksomhed	Aktivitet	2017	2016
(DKK mio. før skat)			
Konsoliderede selskaber:			
SHT af 23.06.2011 A/S	Teglelementer	18,2	13,5
BG Beton A/S	Færdigbeton	-1,8	-6,0
GH Mørtel A/S	Mørtel	0,5	1,0
BG Elementer, Rødby A/S	Betonelementer	-2,7	0,0
SHT Korsør A/S	Betonelementer	-0,9	0,0
BG Porte A/S	Porte	0,4	0,4
		13,7	8,9
Associerede selskaber			
Beton Fertigteilwerk Rostock GmbH	Betonelementer	3,1	0,8
Niels Kalhave A/S	Ventilation	0,6	0,6
BG Elementer, Rødby A/S	Betonelementer	0,0	-0,2
Vihepo A/S	Porte	-0,2	0,0
		3,5	1,2
Total byggerelaterede selskaber		17,2	10,1

Der forventes i 2018 et resultat på niveau med 2017.

For så vidt angår færdigbetonkæden BG Beton A/S med betonværker i p.t. Herning, København, Roskilde, Randers, Horsens, Viborg og Rødby, forventer vi en forbedring til et lille positivt resultat i 2018.

Ultimo 2017 har vi i regi af BG Cem A/S og fra Aarhus Havn opstartet import af cement.

5-års plan til udgangen af 2019

I efteråret 2014 udarbejdede koncernen en 5-års plan med tilhørende femårs budgetter, hvis hovedpunkter var "business as usual" med særlig fokus på følgende:

- Nedbringe pengebindingen i de projekter m.v., der var 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 udviklingspotentiale.
 - 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 og samtidig holde sammen på værdierne.

I efteråret 2017 er 5-års planen blevet revideret og opdateret, herunder med nyt forecast for perioden 2018-2019, og stadig med fokus på førnævnte fem punkter. Det kan konstateres, at vi er langt i realiseringen af planen.

Således blev der i februar 2017 indgået aftale med Heimstaden om deres køb af ca. 30.000 m² boligejendomme på Islands Brygge, "Bryggens Bastion". Denne aftale er et væsentligt led i målopfyldelsen af 5-års planen, og styrker vor tro på, at 5-års planen ved udgangen af 2019 vil være opfyldt.

Et andet væsentlig punkt i realiseringen af 5-års planen er færdiggørelsen af "Bølgen" i Vejle. Vi er her i gang med at opføre de sidste tre bølger. I Bølge 3 og 4 er alle lejligheder, som er udbudt til salg solgt. Vi har således solgt lejligheder for i alt DKK 165 mio. i Bølge 3 og 4 og det forventes, at de få tilbageværende lejligheder i Bølge 3 og 4 bliver solgt og leveret i løbet af 2018.

Lejlighederne i Bølge 5 udlejes fremfor sælges og vi forventer alle fem bølger færdigopført ved udgangen af 2018.



"Bølgen" er samtidig vartegn for Vejle, hvilket vi er meget stolte af.

Soliditet

Koncernens soliditet er ultimo 2017 27,0% mod 26,3% ultimo 2016. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 30,7% ultimo 2017 mod 30,1% ultimo 2016.

Soliditeten vurderes som værende meget tilfredsstillende, og det er vor mål at fastholde en soliditet før og efter skat på henholdsvis 30% og 25%.

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

Vi har af forsigtighedsgrunde og for at sikre os 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 199 mio. ultimo 2017 mod DKK 222 mio. ultimo 2016.

Den negative værdi er således faldet med DKK 23 mio. i 2017, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 17 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 28,1% ekskl. udskudt skat og 31,9% inkl. udskudt skat.

Pengestrømme og finansiering

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster og før forskydning i driftskapital udgør DKK 208 mio. i 2017 mod DKK 130 mio. i 2016 – altså en forbedring på i alt DKK 78 mio.

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster, men efter forskydning i driftskapital udgør i 2017 DKK 151 mio. mod DKK 47 mio. i 2016 – altså en forbedring på DKK 104 mio.

Driftens pengestrømme udgør DKK 55 mio. i 2017 mod DKK -48 mio. i 2016 – en forbedring på DKK 103 mio.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 377 mio., hvilket er som forventet, idet de er markant påvirket af det igangværende byggeri på "Bryggens Bastion", hvor vi er i færd med at opføre i alt ca. 35.000 m², som vi har solgt til levering i 2018-2020.

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 lånoptagelse 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 afsnittet vedrørende "5-års planen".

Forventet udvikling

Med aftalen om salg af de første tre byggefeltet på "Bryggens Bastion" for DKK 1,4 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 2018 forventer ledelsen et positivt resultat, som er bedre end resultatet for 2017.

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 renteutviklingen, 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 afdækning 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. ovenfor.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabernes drift.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foretages ikke direkte forsknings- og udviklingsaktiviteter i koncernen, men produkterne udvikles løbende.

Efterfølgende begivenheder

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen.

Filialer i udlandet

Koncernen har en filial i Norge.

Samfundsansvar

Koncernen overholder alle lovmæssige krav til menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korruption, men koncernen har ikke opstillet egne politikker for samfundsansvar, herunder heller ikke om at respektere menneskerettighederne eller om at reducere klimapåvirkninger.

Måltal for det underrepræsenterede køn

Måltal for bestyrelsen

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK	
2	Nettoomsætning	604.082	537.062	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	53.733	28.290	0	0
	Andre driftsindtægter	21.055	75.350	100	0
	Indtægter i alt	678.870	640.702	100	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-173.691	-152.632	0	0
	Vareforbrug	-59.086	-54.854	0	0
	Ejendomsomkostninger	-35.113	-31.757	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-86.059	-79.798	-68	-59
	Bruttoresultat	324.921	321.661	32	-59
3	Personaleomkostninger	-135.249	-116.631	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	189.672	205.030	32	-59
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.214	-38.683	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	136.458	166.347	32	-59
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.683	43.736	0	0
	Resultat af primær drift	177.141	210.083	32	-59
	Andre driftsomkostninger	-1.268	-66.359	0	0
	Resultat før finansielle poster	175.873	143.724	32	-59
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	108	0	63.860	-11.237
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	69.882	46.748	677	6.735
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-350	13.721	0	0
7	Andre finansielle indtægter	9.594	16.322	2.330	400
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-125	0	0
8	Andre finansielle omkostninger	-107.254	-106.913	-2.501	-2.501
	Resultat før skat	147.853	113.477	64.398	-6.662
9	Skat af årets resultat	-10.420	-28.025	-238	-1.490
	Årets resultat	137.433	85.452	64.160	-8.152
10	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	0	1.318	0	0
	Erhvervede rettigheder	9.208	6.759	0	0
	Goodwill	9.262	8.229	0	0
11	Immaterielle anlægsaktiver i alt	18.470	16.306	0	0
	Grunde og bygninger	278.491	214.274	0	0
	Investeringsejendomme	3.197.824	2.956.856	0	0
	Indretning af lejede lokaler	633	0	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	367.111	332.346	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.941	24.807	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	844.040	757.803	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	500	1.600	0	0
12	Materielle anlægsaktiver i alt	4.726.540	4.287.686	0	0
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	556.819	484.734
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	255.419	234.796	7.946	7.268
14	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	51.005	30.764	0	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.981	9.847	0	0
14	Deposita	81	92	0	0
14	Andre tilgodehavender	35.751	34.303	16.377	15.785
	Finansielle anlægsaktiver i alt	351.237	309.802	581.142	507.787
	Anlægsaktiver i alt	5.096.247	4.613.794	581.142	507.787
15	Råvarer og hjælpematerialer	17.628	3.880	0	0
15	Varer under fremstilling	37.273	40.967	0	0
15	Fremstillede varer og handelsvarer	68.878	43.313	0	0
15	Forudbetalinger for varer	0	35	0	0
	Varebeholdninger i alt	123.779	88.195	0	0

Note	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
16 Igangværende arbejder for fremmed regning	59.362	660	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.608	72.095	0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.692	13.754	0	0
20 Udskudt skatteaktiv	0	0	27.855	47.526
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	5.888	655
Andre tilgodehavender	69.643	88.256	0	0
17 Periodeafgrænsningsposter	1.635	2.603	0	0
Tilgodehavender i alt	200.940	177.368	33.743	48.181
Likvide beholdninger	53.857	52.784	20	0
Omsætningsaktiver i alt	378.576	318.347	33.763	48.181
Aktiver i alt	5.474.823	4.932.141	614.905	555.968

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
PASSIVER					
Note					
18	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	51.625	56.064	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	165.446	120.667	293.631	220.870
	Overført resultat	345.309	313.265	268.749	269.126
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	562.505	490.121	562.505	490.121
19	Minoritetsinteresser	917.054	806.548	0	0
	Egenkapital i alt	1.479.559	1.296.669	562.505	490.121
20	Hensættelser til udskudt skat	202.314	185.485	0	0
21	Andre hensatte forpligtelser	5.988	10.929	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	208.302	196.414	0	0
22	Ansvarlig lånekapital	19.200	0	0	0
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.711.829	1.743.887	0	0
22	Gæld til øvrige kreditinstitutter	812.108	849.417	0	0
22	Leasingforpligtelser	51.013	53.249	0	0
22	Deposita	0	60	0	0
22	Anden gæld	218.329	211.776	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.812.479	2.858.389	0	0
22	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.891	121.882	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	583.781	205.717	0	0
16	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangv. arbejder for fremmed regning	363	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	26	2.139	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.427	115.454	43	44
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	19.805	7.297
	Gæld til associerede virksomheder	4.422	29.122	507	27.024
	Deposita	41.726	36.573	0	0
	Selskabsskat	106	936	0	0
	Anden gæld	91.368	67.904	32.045	31.482
23	Periodeafgrænsningsposter	2.373	942	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	974.483	580.669	52.400	65.847
	Gældsforpligtelser i alt	3.786.962	3.439.058	52.400	65.847
	Passiver i alt	5.474.823	4.932.141	614.905	555.968
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	125	56.064	89.096	364.470	509.755	558.300	1.068.055
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-54	0	-54	-56	-110
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-14.651	-14.651	-15.202	-29.853
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	53.612	53.612
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	3.223	3.223	3.345	6.568
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	806.548	1.296.669
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	125	56.064	120.667	313.265	490.121	806.548	1.296.669
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	6	0	6	0	6
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	4.439	4.439	0	4.439
Afskrivninger i året	0	-4.439	0	0	-4.439	0	-4.439
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	10.540	10.540	11.915	22.455
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-211	-211
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	448	448
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-1.283	-1.283
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	28.427	28.427
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-2.319	-2.319	-2.621	-4.940
Forslag til resultatdisponering	0	0	44.773	19.384	64.157	73.832	137.989
Saldo pr. 31.12.17	125	51.625	165.446	345.309	562.505	917.055	1.479.560

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Moder:							
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	125	0	220.870	269.126	490.121	0	490.121
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	3	0	3	0	3
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	10.540	0	10.540	0	10.540
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-2.319	0	-2.319	0	-2.319
Forslag til resultatdisponering	0	0	64.537	-377	64.160	0	64.160
Saldo pr. 31.12.17	125	0	293.631	268.749	562.505	0	562.505

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note		2017 t.DKK	2016 t.DKK
	Årets resultat	137.433	85.452
27	Reguleringer	70.660	47.130
	Pengestrømme før forskydninger i driftskapital	208.093	132.582
	Forskydning i driftskapital		
	Varebeholdninger	-14.792	19.111
	Tilgodehavender	-35.239	-67.447
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	-12.140	36.732
	Andre driftsafledte gældsforpligtelser	5.348	-74.019
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster - se ledelsesberetning side 22	151.270	46.959
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	9.594	16.322
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-107.254	-107.077
	Betalt selskabsskat	1.121	-4.647
	Pengestrømme fra driften - se ledelsesberetning side 22	54.731	-48.443
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-13.490	-1.249
	Salg af immaterielle anlægsaktiver	3.000	0
	Køb af materielle anlægsaktiver	-599.081	-321.283
	Salg af materielle anlægsaktiver	238.420	63.965
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-4.978	-34.457
	Salg af finansielle anlægsaktiver - se ledelsesberetning side 22	35.553	127.960
	Modtaget udbytte	6.100	13.650
	Ændringer i koncernforhold	-83.360	876
	Pengestrømme fra investeringer	-417.836	-150.538
	Betalt udbytte, minoritetsinteresser	-211	-1.201
	Indskud, minoritetsinteresser - se ledelsesberetning side 22	28.426	53.612
	Optagelse, indfrielse og afdrag på langfristede lån	-42.101	122.771
	Pengestrømme fra finansiering	-13.886	175.182
	Årets samlede pengestrømme	-376.991	-23.799
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	52.784	24.190
	Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-205.717	-153.324
	Likvide beholdninger ved årets slutning	-529.924	-152.933
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
	Likvide beholdninger	53.857	52.784
	Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-583.781	-205.717
	I alt	-529.924	-152.933

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:	2017	2016
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-5.140	0
Omkostninger vedrørende nedlukning af afdelinger	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger, afskrivninger og finansielle poster.	0	10.152
I alt		-5.140	10.152

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Handelsomsætning	410.613	356.905	0	0
Lejeindtægter	193.469	180.157	0	0
I alt	604.082	537.062	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	604.082	537.062	0	0
---------	---------	---------	---	---

3. Personaleomkostninger

Lønninger	116.478	98.359	0	0
Pensioner	10.679	10.073	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.768	4.306	0	0
Andre personaleomkostninger	4.324	3.893	0	0
I alt	135.249	116.631	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	357	301	0	0
--	-----	-----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK

3. Personaleomkostninger - fortsat -

Vederlag til ledelsen:

Gager direktion	120	117	0	0
Vederlag til direktion	120	117	0	0

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	10	8	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	1.191	973	0	0
Skatterådgivning	196	114	0	0
Andre ydelser	763	919	0	0
I alt	2.160	2.014	0	0

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	63.860	39.302
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	229	0	0	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-121	0	0	-50.539
I alt	108	0	63.860	-11.237

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	61.968	46.748	677	6.735
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	7.914	0	0	0
I alt	69.882	46.748	677	6.735

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK

7. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.738	0
Øvrige finansielle indtægter	9.594	16.322	592	400
I alt	9.594	16.322	2.330	400

8. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	836	172
Øvrige finansielle omkostninger	107.254	106.913	1.665	2.329
I alt	107.254	106.913	2.501	2.501

9. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-4.722	7.454	-5.888	-469
Årets regulering af udskudt skat	12.870	21.750	5.857	1.727
Udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-604	0	-214
Regulering af skat fra tidligere år	2.272	-575	269	446
I alt	10.420	28.025	238	1.490

10. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.773	31.625	64.537	20.919
Minoritetsinteresser	73.832	43.064	0	0
Overført resultat	18.828	10.763	-377	-29.071
I alt	137.433	85.452	64.160	-8.152

11. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Færdiggjorte udviklings- projekter	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	1.797	10.361	18.048
Tilgang i året	677	4.806	8.007
Afgang i året	-2.474	-1.781	-297
Kostpris pr. 31.12.17	0	13.386	25.758
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-479	-3.602	-9.819
Nedskrivninger i året	0	0	-5.140
Afskrivninger i året	-359	-576	-1.554
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	838	0	17
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-4.178	-16.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	9.208	9.262

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris pr. 01.01.17	180.299	2.519.402	0	464.734	87.604	759.447	1.600
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	58.784	0	0	52.019	1.109	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	48	0	0	0
Tilgang i året	27.803	198.903	664	73.187	22.848	275.176	500
Afgang i året	-7.963	-68.995	0	-50.163	-12.600	-90.052	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-4.012	93.924	0	571	0	-95.952	-1.600
Kostpris pr. 31.12.17	254.911	2.743.234	664	540.396	98.961	848.619	500
Opskrivninger pr. 01.01.17	75.766	0	0	3.000	0	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-700	0	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-3.189	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	71.877	0	0	3.000	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-41.791	0	0	-135.388	-62.797	-1.644	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-3.530	0	0	-20.790	-463	0	0
Afskrivninger i året	-3.122	0	-31	-31.293	-6.561	-4.579	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	-267	0	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	358	0	0	11.186	8.801	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0	0	1.644	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	55	0	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-48.297	0	-31	-176.285	-61.020	-4.579	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	0	437.454	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	31.478	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-3.753	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-10.589	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	0	454.590	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	278.491	3.197.824	633	367.111	37.941	844.040	500

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsak- tiver under udførelse	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægs- aktiver
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	216.094	0	0	364.156	0	0	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	4.612	67.442	0	0	0	155.349	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.17	0	0	0	115.246	20.063	0	0

Koncernen 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 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings- ejendommene.

13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	74.994	22.559
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	550	0
Tilgang i året	0	3.120	410
Afgang i året	0	-13.754	-880
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.167	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	62.743	22.089
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	134.626	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-11	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-12.993	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	62.079	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.100	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	589	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-359	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.010	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	175.821	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-321	-12.712
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	9
Nedskrivninger i året	0	0	-405
Afskrivninger på goodwill	0	-111	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	17.287	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	16.855	-13.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	255.419	8.981
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.17 med	0	119	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	271.099	33	0
Kostpris pr. 31.12.17	271.099	33	0
Opskrivninger pr. 01.01.17	213.635	7.236	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	6	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	63.860	677	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	8.219	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	285.720	7.913	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	556.819	7.946	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK	Indregnet værdi t.DKK
Dattervirksomheder:				
Bach Byg A/S, Viborg	100%	42.919	2.532	42.919
Bach Gruppen A/S, Viborg	47%	1.186.234	136.046	556.818
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%	924.156	50.994	924.156
BG Cem A/S, Viborg	100%	109	-891	109
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	47%	-11.614	-1.335	-5.427
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%	62.810	5.637	62.810
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%	2.507	2.457	1.915
BG Stone A/S, Viborg	100%	170.751	-10.764	170.751
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%	154	104	118
Byggefelt I, Njalsgade ApS, Viborg	76%	326	276	249
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg	76%	115	65	88
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%	1.618	-2.012	1.618
Deruda International A/S, Viborg	100%	43.146	1.324	43.146
Deruda International Norge AS, Norge	100%	137	-4	137
DUA 1 ApS, Viborg	100%	12.099	2.740	12.099
Ejendomsselskabet Podersvej A/S, Viborg	100%	7.203	1.588	7.203
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%	14.153	965	14.153
ES Viborg GmbH, Tyskland	100%	243	0	243
GH Mørtel A/S, Viborg	100%	10.846	403	10.846

Hi Park I A/S, Viborg	100%	137.702	22.210	137.702
Hi Park II A/S, Viborg	100%	103.200	11.248	103.200
HI-Park III ApS, Viborg	100%	13.306	7.255	13.306
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%	6.877	2.035	3.439
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%	373	107	373
Modulbeton A/S, Viborg	100%	9.254	-314	9.254
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%	40	-10	31
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg	100%	663	-36	663
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%	35.834	14.172	17.917
SHT Korsør A/S, Viborg	50%	-1.499	-71	-749
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne	100%	1.008	469	1.008
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg	100%	5.613	764	5.613
TTP Byg ApS, Viborg	100%	118	68	118
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%	8.963	590	8.963
Zenia Energy A/S, Viborg	100%	753	-246	753
Bal Ship P/F, Færøerne	63%	9.782	1.222	6.114
Bal Bulk P/F, Færøerne	63%	9.918	1.235	6.199
Batteriet K/S, Viborg	61%	568.375	-6.450	324.611
Komplementarselskabet Batteriet ApS, Viborg	61%	31	1	19
BG Beton A/S, Viborg	65%	-15.799	-1.551	-10.270
DB Varde A/S, Viborg	62%	47.987	-5.681	29.896
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg	50%	6.021	331	3.011

2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%	17.774	1.393	8.788
---------------------------	-----	--------	-------	-------

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK	Indregnet værdi t.DKK
Associerede virksomheder:				
Aquilon A/S, Viborg	50%	4.630	842	2.807
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%	298.357	89.054	149.179
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland	50%	-34.531	6.207	-17.265
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle	50%	11.196	1.281	5.598
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%	7.180	-1.744	3.590
BGL ApS, Viborg	33%	23.836	2.032	7.945
Bjerringbro Ridecenter ApS, Viborg	50%	61	-19	30
BN Invest Vejle ApS, Vejle	50%	11.405	1.284	5.703
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%	14.331	5.656	7.165
Bølgen A/S, Vejle	50%	15.233	-4.193	7.617
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%	175	95	87
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle	50%	137.522	15.037	68.761
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg	33%	10.511	7.529	3.503
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg	50%	50.246	29.073	25.123
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%	3.114	282	1.557
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%	14.420	3.286	7.210
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%	2.348	893	1.174
Skægkær ApS, Viborg	50%	-43	-123	-21

BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg	33%	-1.944	-466	0
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%	-195	-149	41
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland	50%	6.000	0	3.000
Vihepo A/S, Viborg	40%	-34	-144	100
Gydevang ApS, Viborg	33%	4.385	1.651	1.462
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%	3.286	1.616	1.095
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%	17.382	1.065	4.346
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%	-4.842	219	0
MR Scanner Viborg I/S, Viborg	20%	1.884	1.296	377
ZGBB, Viborg ApS, Viborg	20%	2.104	323	421

Moderselskabet ejer 50% af Hyldahl's Maskinstation A/S, SHT af 23.06.2011 A/S, SHT Korsør A/S og Mørupvej 15, Herning, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Moderselskabet har derfor bestemmende indflydelse i selskaberne, hvorfor disse er klassificeret som en datterselskaber.

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

Moderselskabet ejer 47% af BG Elementer, Rødby A/S, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Moderselskabet har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor BG Elementer, Rødby A/S er klassificeret som et datterselskab.

14. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.17	0	51.123	92	33.903
Tilgang i året	0	17.147	0	1.848
Afgang i året	0	0	-11	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	68.270	81	35.751
Nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-20.358	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	3.093	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-17.265	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	51.005	81	35.751
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.17	0	0	0	15.385
Tilgang i året	0	0	0	992
Kostpris pr. 31.12.17	0	0	0	16.377

Koncern		Modervirksomhed	
31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

15. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	8.532	10.979	0	0
---	-------	--------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

16. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	228.338	46.713	0	0
Acontofaktureringer	-169.339	-46.053	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	58.999	660	0	0
Igangværende arbejder	59.362	660	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-363	0	0	0
I alt	58.999	660	0	0

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	1.635	2.603	0	0
I alt	1.635	2.603	0	0

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
19. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	806.547	558.300	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-56	0	0
Betalt udbytte	-211	-1.201	0	0
Køb af minoritetsandele	448	0	0	0
Salg af minoritetsandele	-1.283	164.686	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	28.427	53.612	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	11.915	-15.202	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.621	3.345	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	73.832	43.064	0	0
I alt	917.054	806.548	0	0

20. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	-185.485	-135.110	47.526	52.392
Korrektion af udskudt skat, primo	-3.959	-29.804	-13.814	-3.139
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-12.870	-20.571	-5.857	-1.727
Udskudt skat pr. 31.12.17	-202.314	-185.485	27.855	47.526

21. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Garanti- forpligtelser	Retableringsfor- pligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.17	4.516	500	5.913
Anvendt i året	-146	0	-710
Hensat i året	719	0	1.648
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-698	0	-5.754
Forpligtelser pr. 31.12.17	4.391	500	1.097

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK

21. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	4.293	8.762	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.695	2.167	0	0
I alt	5.988	10.929	0	0

22. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Ansvarlig lånekapital	0	6.400	19.200	0
Gæld til realkreditinstitutter	68.984	1.242.062	1.780.813	1.800.081
Gæld til øvrige kreditinstitutter	41.404	258.924	853.512	887.612
Leasingforpligtelser	23.839	9.005	74.852	69.781
Deposita	0	0	0	60
Anden gæld	10.664	193.670	228.993	222.737
I alt	144.891	1.710.061	2.957.370	2.980.271

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital er opdelt i to lån. Begge lån er rente- og afdragsfrie i tre år fra 1. august 2017 at regne. Herefter afdrages lånene lineært over tre år.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
23. Periodeafgrænsningsposter				
Periodiseret husleje	2.373	942	0	0
I alt	2.373	942	0	0

24. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitionerne er både ulimiterede og maksimerede til t.DKK 185.352. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 130.649.

Koncernen har stillet kaution for koncernselskaber overfor tredjemand for t.DKK 48.562.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tredjemand overfor kreditinstitutter for t.DKK 1.720.

Garantiforpligtelser

Koncernen har stillet betalingsgarantier overfor tredjemand for t.DKK 5.000.

Koncernen har overfor tredjemand afgivet arbejdsgarantier for t.DKK 21.564.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for deres forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 211.232 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 140.667.

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 støtteerklæringer overfor flere associerede selskaber.

24. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionser for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautioneren er ulimiterede. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 408.094.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 106 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter på t.DKK 2.634.317, er der i koncernens ejendomme og øvrige aktiver tinglyst pantesikkerhed for t.DKK 1.596.727, hvoraf t.DKK 79.184 er i koncernens besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 3.575.773.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 29.565, har koncernen afgivet virksomhedspant for t.DKK 20.000. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 128.988.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvigt på t.DKK 117.407, har koncernen givet håndpant i aktierne i flere associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen samlet udgør t.DKK 246.678.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

26. 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	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK

27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-36.161	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	55.264	38.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-31.478	-43.736
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-61.968	-46.748
Finansielle indtægter	-9.594	-16.322
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	125
Finansielle omkostninger	107.254	107.077
Skat af årets resultat	10.420	28.024
Øvrige reguleringer	36.923	-19.973
I alt	70.660	47.130

28. 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.

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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 allokteres 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 finansiel 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

28. 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 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.

28. 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
Indretning af lejede lokaler	5	0
Produktionsanlæg og maskiner	3 - 7	0 - 80
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10	0 - 80

Goodwill afskrives over 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.

Investeringsjendomme 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.

28. 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 ligeledes 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 deklareres.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**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.

28. 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, indretning af lejede lokaler, 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 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.

28. 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

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

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

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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 nettorealisationsværdien, 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte gangværende 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, 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

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

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.

28. 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 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. 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 inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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

28. 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.

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

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 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.

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