

F.B. Holding II Viborg ApS

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

Årsrapport for 2021

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 11
Ledelsesberetning	12 - 28
Resultatopgørelse	29
Balance	30 - 33
Egenkapitalopgørelse	34 - 36
Koncernens pengestrømsopgørelse	37
Noter	38 - 72

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
Anders Bo Bach
Lars Munkøe
Mogens Andersen
Pia Bach-Kristensen
Ulla Bloch Bach
Helle Bloch Bach

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

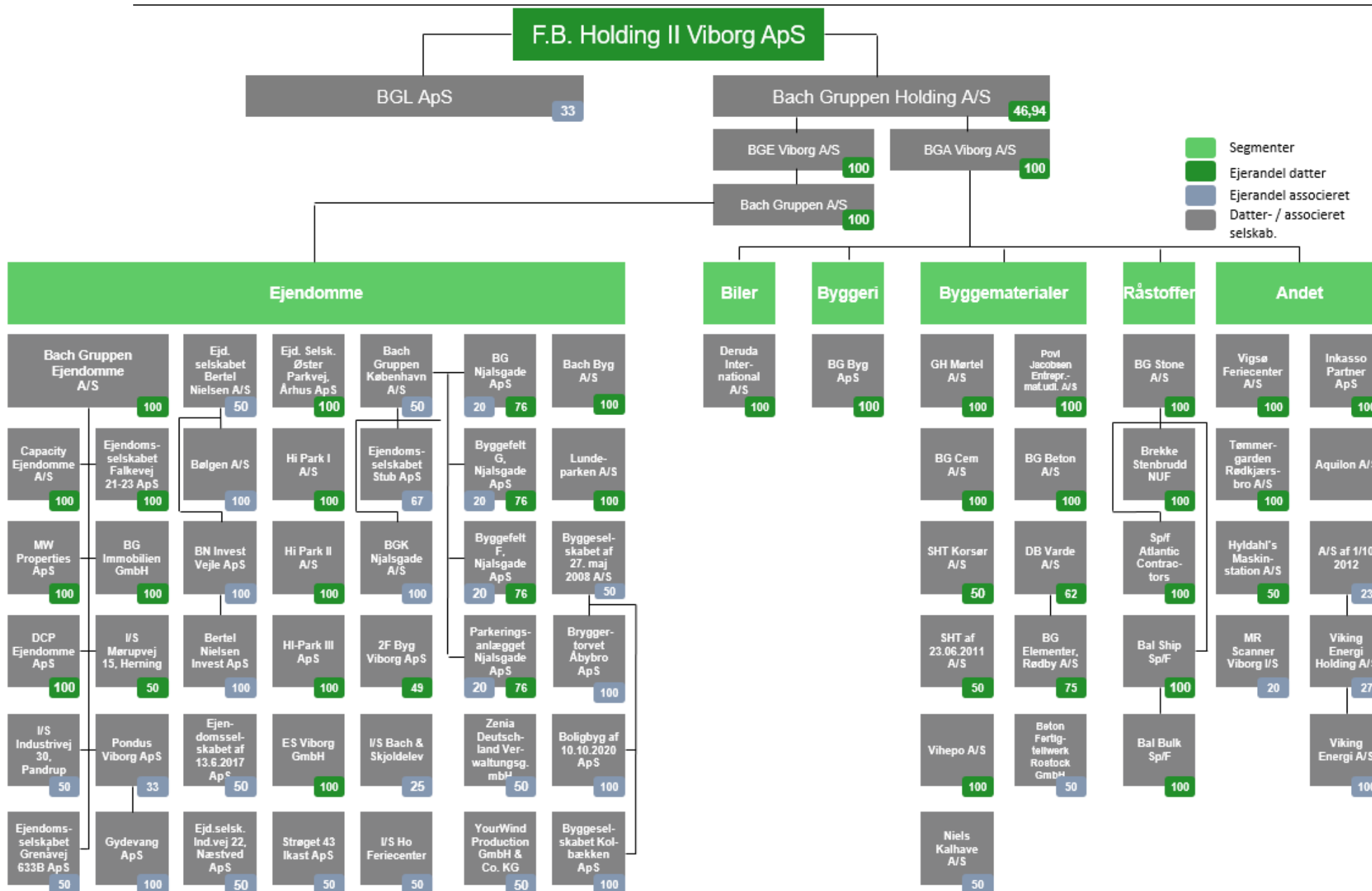
Sparekassen Kronjylland

Datervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg
Bach Gruppen Holding A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
BG Beton A/S, Viborg
BG Byg ApS, 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
BGA Viborg A/S, Viborg
BGE Viborg A/S, Viborg
Byggefelt F, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
DCP Ejendomme ApS, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, 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
Lundeparken A/S, Viborg
MW Properties ApS, 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
Tømmersgaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Vihepo 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, Viborg
BGK Njalsgade ApS, Viborg
BGL ApS, Viborg
BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg
BN Invest Vejle ApS, Viborg
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Viborg
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg
I/S Bach & Skjoldlev, Viborg
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Niels Kalhave A/S, Viborg
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland
Gydevang ApS, Viborg
Pondus Viborg ApS, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
MR Scanner Viborg I/S, Viborg



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. april 2022

Direktionen

Finn Bach

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Anders Bo Bach

Lars Munkøe

Mogens Andersen

Pia Bach-Kristensen

Ulla Bloch Bach

Helle Bloch Bach

Til kapitalejerne i F.B. Holding II Viborg ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for F.B. Holding II Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der sidste år blev indregnet en hensættelse på t.DKK 91.170, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion". Der har i 2021 været omkostninger på t.DKK 37.945, hvorefter der resteret t.DKK 53.225 af hensættelsen. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere fra det anslåede beløb. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen i note 1 og den resterende hensættelse. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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 25. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Indledning

FB Holding II Viborg ApS aflægger hermed årsrapporten for 2021. Et år, som har været begivenhedsrig på mange fronter, og som betyder, at vi kan præsentere et historisk godt resultat på DKK 392 mio. i overskud før skat og en forrentning af egenkapitalen primo med 17,4% efter skat.

Først og fremmest er der, i tråd med koncernens strategi, gennemført en række større salg af ejendomme, herunder både som selskabshandler og aktivhandler. Handlerne har alle bidraget positivt til det historisk gode resultat.

Samtidig er der færdiggjort en væsentlig andel af koncernens igangværende projekter, hvilket har resulteret i en fremgang i koncernens bruttolejeindtægter på trods af de førnævnte frasalg. Generelt oplever koncernen stor efterspørgsel efter såvel koncernens erhvervs- som boliglejemål.

Udviklingen af koncernens største igangværende projekt på Bryggens Bastion i København forløber planmæssigt, og der er arbejdet intens med byggeriet af to byggefelter, som skal afleveres til købere i løbet af 2022. Senest er der afleveret et byggefelt primo marts 2022.

2021 har været et år, hvor der har været stor fokus på den i årsrapporten for 2020 omtalte betonsag, og der er brugt mange ressourcer på undersøgelser mv. Koncernen har oplevet stor tillid og sammenhold fra kunder, leverandører, øvrige samarbejdspartnere og i særdeleshed koncernens medarbejdere. På den baggrund er det meget tilfredsstillende at kunne konstatere, at det væsentligste vedr. sagen er afklaret, selvom vi ikke er helt i mål endnu.

COVID-19 har spillet en stor rolle i samfundet generelt i 2021, og det har også haft en vis indvirkning på koncernens aktiviteter, men det vurderes dog, at aktivitetsniveauet i hovedparten af koncernens forretningsområder har været tæt på normaliseret hele året.

På den efterfølgende side er året 2021 for koncernen opsummeret kort fortalt.

2021 kort fortalt



392 mio DKK
Overskud før skat



Egenkapital
1.955
millioner DKK



Værdi af investeringsejd.
3.916
millioner DKK



331
medarbejdere

Sammenhold
og dedikation



Store handler
gennemført



Historisk højt
resultat



Egenkapital og forrentning efter skat
heraf



Balance og soliditet inkl. udskudt
skat



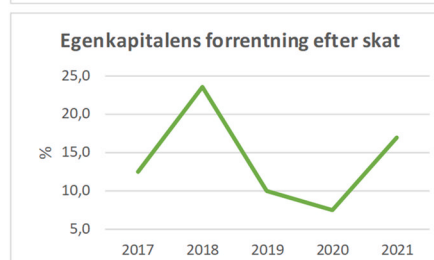
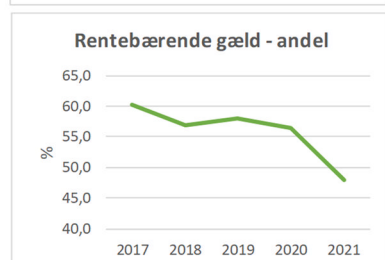
Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse		2017	2018	2019	2020	2021
Omsætning fra udlejningsaktivitet	DKK mio.	193	200	208	209	238
Omsætning øvrige aktiviteter	DKK mio.	411	541	411	455	835
Omsætning i alt	DKK mio.	604	741	619	664	1.073
Dagsværdiregulering af investeringsejd. i behold	DKK mio.	33	15	23	82	10
Dagsværdiregulering af solgte investeringsejd.	DKK mio.	8	2	8	3	141
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	177	209	181	141	415
Indtægt af kapitalandele i ass. virksomheder	DKK mio.	70	52	55	73	115
Resultat før skat	DKK mio.	148	225	185	145	392
Resultat efter skat	DKK mio.	137	196	171	133	319

Balance		2017	2018	2019	2020	2021
Investeringsejendomme	DKK mio.	3.198	3.317	3.420	3.977	3.916
Igangværende projekter	DKK mio.	844	1.040	1.629	1.541	1.387
Øvrige anlægsaktiver inkl. finansielle anl.akt.	DKK mio.	1.054	1.117	1.178	1.099	1.084
Anlægsaktiver i alt	DKK mio.	5.096	5.474	6.227	6.617	6.387
Omsætningsaktiver i alt	DKK mio.	379	339	287	365	338
Aktiver i alt	DKK mio.	5.475	5.813	6.515	6.982	6.725
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	DKK mio.	563	649	705	750	906
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.480	1.668	1.767	1.844	1.955
Egenkapital inkl. min.int. og udskudt skat	DKK mio.	1.682	1.896	1.997	2.074	2.196
Rentebærende forpligtelser	DKK mio.	3.293	3.312	3.775	3.934	3.218

Pengestrømme		2017	2018	2019	2020	2021
Driftsaktiviteter	DKK mio.	55	279	108	97	302
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-418	-304	-617	-335	100
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	-14	-23	104	13	-204
I alt	DKK mio.	-377	-48	-404	-225	198

Nøgletal		2017	2018	2019	2020	2021
Egenkapitalens forrentning efter skat	%	9,9	12,5	9,9	7,4	16,8
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	%	27,0	28,7	27,1	26,4	29,1
Egenkapitalandel inkl. min.int. og udskudt skat	%	31,2	33,0	31,0	30,0	32,7
Rentebærende gæld andel	%	60,1	57,0	58,0	56,4	47,8
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	599	716	908	891	731
Antal medarbejdere	Gns. antal	357	329	339	352	331



Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i FB Holding II Viborg ApS består i at være moderselskab for en række datter- og associerede selskaber.

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

FB Holding II Viborg ApS udfører i den forbindelse en række opgaver, som støtter op omkring koncernen og de enkelte datter- og associerede selskaber.

Sammensætningen af FB Holding II Viborg ApS koncernen pr. 31. december 2021 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der blev sidste år indregnet en hensættelse på t.DKK 91.170, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion". Hensættelsen blev indregnet efter bedste skøn på baggrund af foretagne undersøgelser og vurderinger fra ingeniør og advokat, samt eksternt tilbud på en del af udbedringen. Der er i 2021 afholdt omkostninger på t.DKK 37.945, hvorefter der resteret t.DKK 53.225 af hensættelsen. Ledelsen har vurderet hensættelsen, og det er vurderingen, at hensættelsen er tilstrækkelig til afdækning af den resterende udbedring. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikkert.

Vedrørende koncernens grusgrave er der foretaget nedskrivningstest for anlægsaktiverne i BG Stone og datterselskaber, hvilket har resulteret i nedskrivninger på i alt DKK 59 mio.

Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Med en omsætning på DKK 1.195 mio. i 2021 mod DKK 764 mio. i 2020, er der i 2021 realiseret et resultat efter skat på DKK 319 mio. mod DKK 133 mio. i 2020.

Resultatet før skat i 2021 udgør DKK 392 mio. mod DKK 145 mio. i 2020.

Resultatforventningen for 2021 var et positivt resultat i niveauet DKK 150 - 200 mio. før skat. Dette resultat blev realiseret fuldt ud med fortsat konsolidering til følge.

I 2021 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af det igangværende projekt på grunden på Islands Brygge, kendt under navnet "Bryggens Bastion".

Som tidligere nævnt, er der i tråd med koncernens strategi, gennemført en række større salg af ejendomme, herunder både som selskabshandler og aktivhandler. De væsentligste handler omfatter følgende:

Selskabshandler:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| • Byggefelt H, Njalsgade ApS | Tilknyttet selskab |
| • Batteriet K/S | Tilknyttet selskab |
| • Kumlehusvej 1, Roskilde ApS | Associeret selskab |

Aktivhandler:

- | | |
|---|--------------------|
| • Stort grundstykke i Tune ved Roskilde på knap 50.000 m ² . | Tilknyttet selskab |
| • Trekronergade 147-149, København | Associeret selskab |

Alle handler har bidraget positivt til indtjeningen i 2021.

Andre driftsindtægter i resultatopgørelsen som udgør DKK 268 mio. er påvirket positivt med DKK 220 mio. som følge af nogle af salgene, hvoraf en væsentlig del kan klassificeres som avance ved salg af kapitalandele. Jf. ÅRL skal de indregnes som andre driftsindtægter og ikke under finansielle poster.

Færdiggørelsen af diverse igangværende projekter med efterfølgende udlejning har løftet bruttolejeindtægten i koncernen fra DKK 209 mio til DKK 238 mio på trods af de ovenfor nævnte salg, og sammenlagt er der således realiseret et resultat væsentlig over det forventede.

Forrentningen af egenkapitalen primo udgør 17,3% efter skat og 16,8% efter skat målt på gennemsnittet af egenkapital primo og ultimo.

Resultatet for 2021 betegnes af ledelsen som et meget tilfredsstillende år for koncernen.

Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

Det væsentligste forretningsområde for FB Holding II Viborg ApS er investering og udvikling af investeringsejendomme med deraf følgende bolig- og erhvervsudlejning.

Målt på investeringsejendommenes dagsværdi er FB Holding II Viborg ApS inklusiv associerede selskaber blandt de største privatejede ejendomsselskaber i Danmark.

Udviklingen har i 2021 været tilfredsstillende med flere færdiggjorte projekter med deraf følgende udlejning. Vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2022, hvor en række projekter ligeledes forventes færdiggjort med efterfølgende udlejning.

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

Mio. DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Bruttolejeindtægter	238,1	208,9	208,3	199,9	193,4
Index	123,1	108,0	107,7	103,4	100,0
Nettolejeindtægter	206,4	170,6	170,1	166	160,7
Index	128,4	106,2	105,8	103,3	100,0

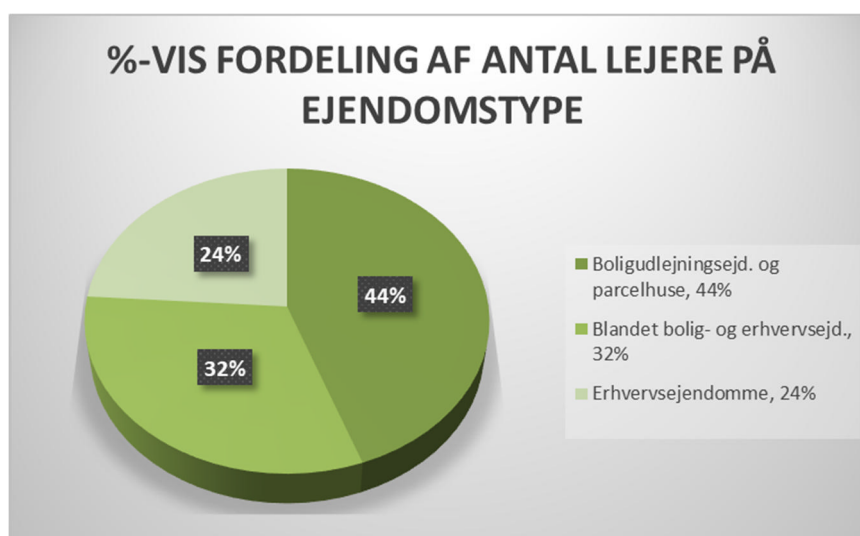
Som det fremgår af tabellen, er bruttolejeindtægterne steget med DKK 29,2 mio. i 2021, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 35,8 mio.

Den stigende udvikling i bruttolejeindtægterne skyldes primært færdiggørelse af igangværende projekter samt en stor efterspørgsel efter koncernens lejemål. For det kommende år forventes bruttolejeindtægter i niveauet DKK 240 - 245 mio.

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

Ved udgangen af 2021 havde koncernen 627.191 kvm. til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 627.191 kvm. er fordelt på i alt 253 ejendomme og 1.199 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 mulighed for at være fleksible og kunne imødekomme lejere med de behov for lejemaalstørrelser, de måtte have. Et forhold, som lejerne tillægger stor værdi, og som igennem mange år har sikret mange trofaste lejere.

Samtidig kan vi konstatere, at koncernen, som en af de eneste ejendomskoncerner i Danmark, baserer forretningen på hele værdikæden indenfor investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning. Koncernen udvikler, ejer og drifter ejendommene selv, hvilket sammen med mange års værdifuld erfaring og købmandskab sikrer en stor fleksibilitet.

Det er 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 1-4% årligt.

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udgør i 2021 DKK 152 mio. Dette beløb kan specificeres jf. nedenstående tabel:

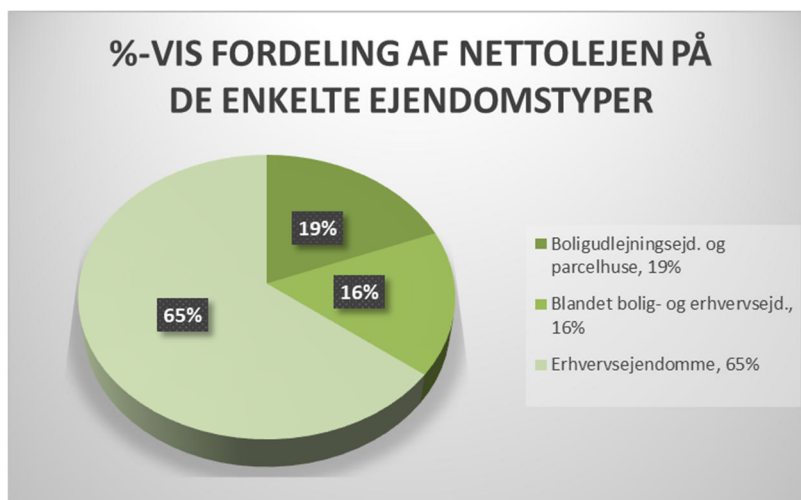
Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK	152
Specificeres således:	
Dagsværdiregulering ejendomme i behold	10
Salgspris på solgte investeringsejendomme	576
Bogført værdi af solgte investeringsejendomme	-434
Avance på solgte investeringsejendomme	142

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 10 mio. svarende til 0,3% af dagsværdien for investeringsejendomme – altså på niveau med den typisk gennemsnitlige årlige regulering på lejen, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2021, hvor der er realiseret en avance på solgte investeringsejendomme på DKK 142 mio. svarende til en avance på ca. 25%.

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

Der er over det seneste årti sket 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 også dagsværdireguleringerne.

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

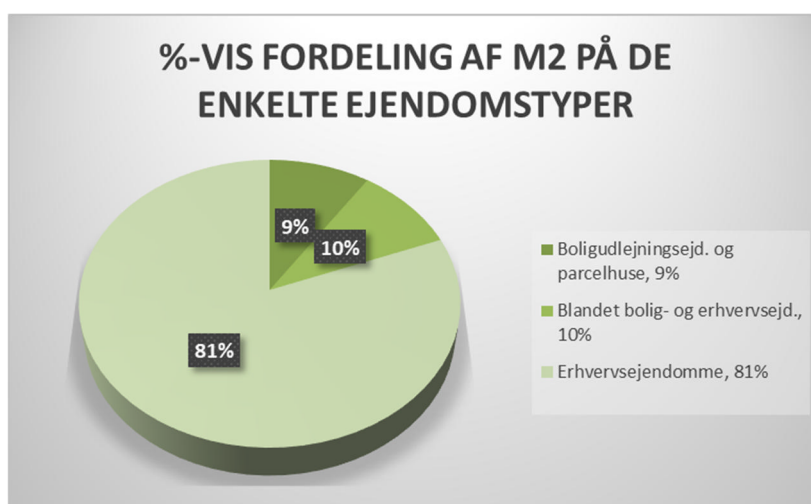


Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer, som tidligere beskrevet, 253 ejendomme med i alt 627.191 kvm. til rådighed for udlejning.

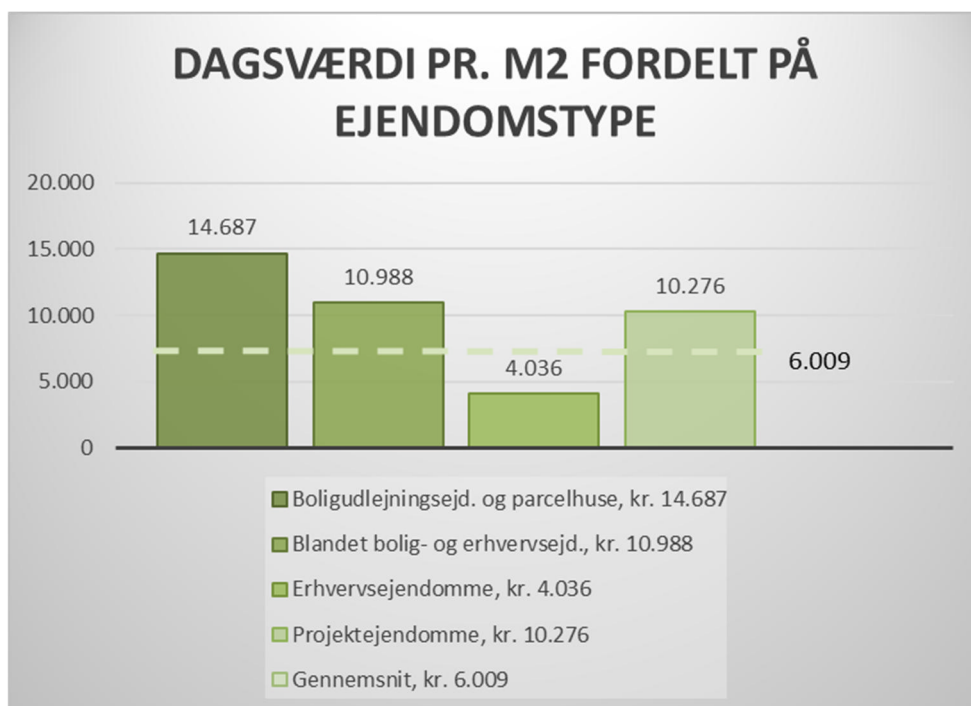
Fordelingen på ejendomstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes, at projektejendomme ikke er medregnet.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktions- og detailhandelsejendomme. Den forholdsvis store andel af kvm. på erhvervsejendomme skal ses i lyset af det store transport- og logistikcenter, beliggende ved motorvejen i HI-Park i Herning, der udgør 35% af det samlede antal kvm. til rådighed for udlejning.



Vi mener, at koncernen ud fra en samlet vurdering af kvm. 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. kvm. opgøres som vist i følgende figur:



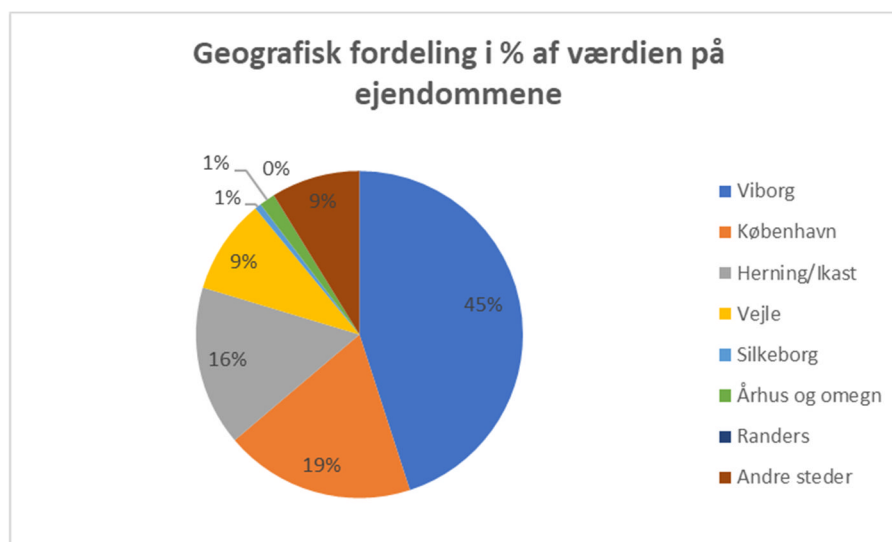
Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. kvm. inkl. projektejendomme udgør DKK 6.009, hvilket er markeret med den vandrette stiplede linje i figuren ovenfor.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendommene til dagsværdi, er der i koncernen anvendt normal-indtjeningsmetoden, men samtidig er dagsværdien pr. kvm. en væsentlig faktor for vurderingen af en ejendoms værdi, og denne indgår således som en integreret del af værdiansættelsen.

I sammenligning med øvrige større ejendomsselskaber i Danmark, er koncernens dagsværdi pr. kvm. generelt væsentlig lavere. Dermed rådes alt andet lige over langt flere kvm. i forhold til den bogførte dagsværdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde, at koncernen har "mange mursten for pengene".

Geografisk fordeling af ejendommene

Som det fremgår af nedenstående figur, er den geografiske fordeling af ejendommene efter dagsværdi meget fokuseret på vækstbyerne, Viborg, Herning, Vejle og København. 88% af dagsværdien af ejendommene er således placeret her.



Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Koncernens projektejendomme og ejendomme under opførelse udgør DKK 1.387 mio.

Den væsentligste projektejendom er koncernens igangværende byggeri på Islands Brygge i København, også kendt som Bryggens Bastion, bestående af 3 byggefelter. I 2022 skal der afleveres to byggefelter, det ene af dem primo marts 2022, hvorefter der resterer et byggefelt, som det er hensigten at beholde i koncernens egen portefølje.

I hjembyen Viborg er der flere større igangværende projekter, herunder et stort hotelbyggeri med tilhørende lejligheder og kontorlejemål samt boligprojekter i den nye bydel Banebyen.

Koncernen har herudover enkelte igangværende byggerier af erhvervsjendomme til lager og logistik, hvor der i øjeblikket opleves en stor efterspørgsel.

Det bemærkes, at koncernen ikke indregner avancer eller dagsværdireguleringer på projekter, som er igangværende. Først på det tidspunkt et projekt er klar til aflevering til eksterne købere eller er klar til udlejning foretages der dagsværdiregulering.

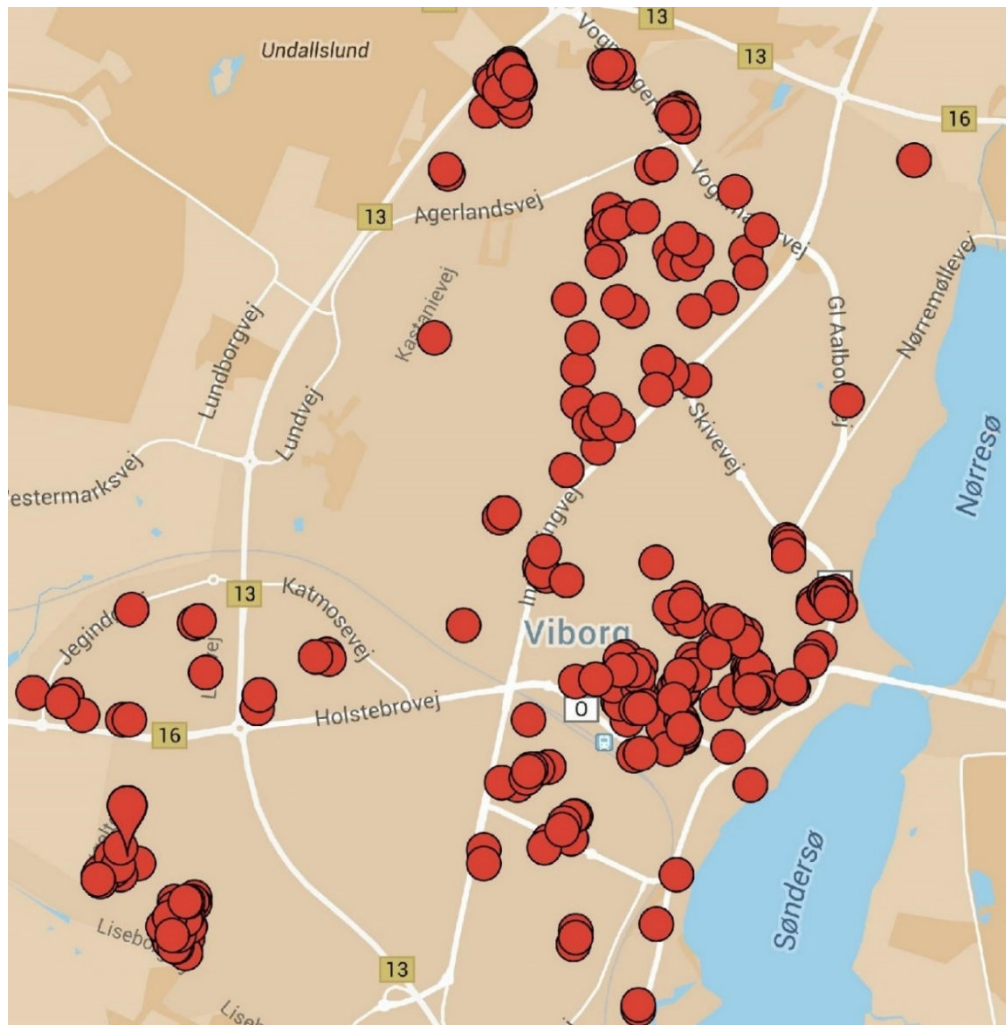
Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følges 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 samt hvilke boligtyper, der skal opføres til salg/udlejning, idet aldersfordelingen er markant forskellig fra Jylland til København.

I de kommuner og byer, hvor hovedparten af koncernens ejendommene er beliggende, har der de seneste 10 år været en betydelig befolkningsvækst, og der forventes også en stor befolkningstilvækst frem til år 2032.

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

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



Særligt i Viborg har koncernen igennem mange år haft en særlig fokus på at samle såvel bolig- som erhvervsjendomme i karréer, hvilket blandt andet ses i Viborg midtby samt langs "Indre Ringvej" i Viborg. Her har koncernen en forholdsvis stor koncentration af ejendomme – se også figuren ovenfor.

Parcelhuse og grunde

I 2021 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.

Der er samtidig frasolgt et stort grundstykke med boligbyggeretter beliggende i Tune ved Roskilde, hvilket har bidraget positivt til årets indtjening.

Biler og materiel

Alt vedrørende køb, salg og udlejning af biler/materiel og værksted 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 2021 på niveau med 2020. I 2022 forventes en aktivitet og et resultat på niveau med 2021.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 56,4 mio. efter skat mod et underskud på DKK 23,7 mio. efter skat sidste år.

Fokus i 2021 har været på at optimere forretningen og færdiggøre nedlukningen af nogle urentable grusgrave og søpladser.

Vedrørende koncernens grusgrave er der foretaget nedskrivningstest for anlægsaktiverne i BG Stone A/S og datterselskaber, hvilket har resulteret i nedskrivninger på i alt DKK 59 mio.

Sammen med de ophørte aktiviteter, en større fokus på markedstilpasning for de resterende aktiviteter samt tilpasningen af selskabets anlægsaktiver forventes der et klart forbedret resultat for 2022. Det forventes dog, fortsat at der vil være et mindre underskud for segmentet.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2021 samlet realiseret et underskud på DKK 3,7 mio. mod DKK -90,2 mio. i 2020, altså en stor forbedring i forhold til resultatet for 2020, som var belastet af en stor hensættelse til tab i BG Beton A/S.

Resultatet er ikke tilfredsstillende, men der forventes i 2022 et forbedret resultat i forhold til 2021. Dette skal ses i lyset af et frasalg af aktiviteten i SHT Korsør A/S primo 2022 ligesom koncernen har opført 4 store cementsiloer på Århus Havn, hvilket forventes at bidrage positivt til indtjeningen i BG Cem A/S.

Ny 5-års plan 2021 – 2026

I foråret/sommeren 2021 er der udarbejdet en ny 5-års plan.

5-års planen med tilhørende 5-års forecast tager udgangspunkt i business as usual med særlig fokus på følgende:

- Færdigudvikle nuværende samt planlagte projekter, så pengebindingen heri nedbringes, så grundlaget for indtjening i koncernen forbedres. Dette skal primært ske ved at:
 - Sælge og udvikle projektet "Bryggens Bastion" på Islands Brygge i København.
 - Færdigudvikle en række investeringsejendomme med udviklingspotentiale i de byer vi allerede er repræsenteret i.
 - Fortsætte udvikling/udlejning og salget af de parcelhusprojekter, som vi har investeret i.

- Sælge udvalgte ejendomme - herunder sommerhuse
- Udbygge BG Beton-kæden og cementaktiviteterne.
- Økonomisk styrkelse af råstofudvikling.
- Sikre fortsat god udvikling i koncernen gennem god ledelse og velanalyserede beslutninger og samtidig holde sammen på værdierne.

Soliditet

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, er ultimo 2021 29% mod 26% ultimo 2020. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 33% ultimo 2021 mod 30% ultimo 2020.

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

Koncernen er af den opfattelse, at soliditeten inkl. udskudt skat er mest retvisende at anvende for koncernens kreditgivere og med en soliditet her på 33%, er vi godt rustet til de fremtidige opgaver i koncernen.

Koncernen har af forsigtighedsgrunde og for at sikre sig mod rentestigninger indgået finansielle kontrakter i form af en fastrenteswap. Denne fastrenteswap har grundet de nuværende lave renter en negativ værdi før skat på DKK 218 mio. ultimo 2021 mod DKK 270 mio. ultimo 2020.

Den negative værdi er således faldet med DKK 52 mio. i 2021, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 41 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 32% ekskl. udskudt skat og 35% inkl. udskudt skat.

Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2021 DKK 438 mio. mod DKK 204 mio. i 2020.

Driftens pengestrømme i alt udgør DKK 302 mio. i 2021 mod DKK 97 mio. i 2020.

Årets samlede pengestrømme er positiv med DKK 198 mio.

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

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

Se i øvrigt ovenfor under 5-års-planen.

Risikofaktorer

Som følge af koncernens store besiddelser af ejendomme er koncernens 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 lejeindtægter, jf. ovenfor.

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

Renteudviklingen følges konstant meget tæt via såvel fundamentale, som tekniske og konjunkturanalyser og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen. Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. ovenfor.

Den forventede udvikling

Koncernen forventer at såvel indtjening, pengestrømme og konsolidering fortsat vil udvikle sig 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 2022 forventer ledelsen et positivt resultat i niveauet DKK 200 – 250 mio. før skat.

Vidensressourcer

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

Finansielle risici

Renteudviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen. Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen

Filialer i udlandet

Koncernen har filial i Norge, som varetager salget af koncernens produkter på det lokale marked.

Samfundsansvar*Forretningsmodel*

Koncernens forretningsmodel er primært opførsel, salg, udlejning og administration af bolig- og erhvervsejendomme. Derudover har koncernen aktiviteter, som understøtter det at opføre et råhus, og hvor der både sælges internt som eksternt.

Koncernen opererer primært i Danmark, men har også byggerelaterede aktiviteter i Norge og Tyskland

Miljø og klimapåvirkning

Koncernen har en bevidst tilgang til at sikre mindst mulig miljø- og klimapåvirkning ved udførelse af koncernens aktiviteter og særligt ved nybyggeri leves op til de nyeste energibesparende byggestandarder – herunder via energimærker med lav klimapåvirkning.

Koncernen arbejder bl.a. med energioptimering på ejendommene og i driftsselskaberne generelt og vil i de følgende år sætte yderligere fokus herpå.

Koncernen har i de seneste år arbejdet med DGNB miljøcertificering af hele byområder og enkeltbygninger. Det forventes at denne udvikling fortsætter fremover.

I forhold til renoveringer og nybygning af ejendomme er der fokus på genbrug af materialer.

Koncernen arbejder aktivt på at mindske tomgangen i koncernens ejendomsportefølje, hvorved sikres mindst mulig uhensigtsmæssig klima påvirkning fra tomme ejendomme/lejemål.

Sociale og medarbejderforhold

Koncernen har ikke en nedskreven politik vedrørende sociale- og medarbejderforhold, men er dog meget bevidst om f.eks. samfundsansvar i forbindelse med at sikre unge mennesker et elevjob, ligesom koncernen også tager samfundsansvar ved at være åben for at ansætte medarbejdere med vanskelige vilkår.

Koncernen vil således gerne kendes som en rummelig virksomhed.

Koncernen har i 2021 indført whistleblowerordning.

Derudover støtter vi op omkring de lokalområder, hvori vi driver virksomhed ved sponsorstøtte til diverse lokale sportsklubber og kulturelle institutioner. I 2021 har vi således støttet følgende sportsklubber og foreninger:

Atlet, Betina Schmidt	Team Viborg Fodbold
24 Timers Løb Viborg	Tinghallen A/S
Andersen Motorsport ApS	VFF 125 år - Fyrværkeri
Bluefox - Herning A/S	VFF Oprykning - Fyrværkeri
Dansk Røde Kors	Vi er Viborg - Julebelysning, Nytorv m.v.
FC Midtjylland A/S	Vi er Viborg - Skyliner Nytorv
Gregersen Motorsport	Viborg F.F. Professionel Fodbold A/S - Spinningevent
Herning Cykle Klub	Viborg F.F. Professionel Fodbold A/S
KulturCenter Limfjord Skive	Viborg Forenede Håndboldklubber - Skraldeevent
Lions Club Viborg	Viborg Golfklub
Pimpongs Talentskole	Viborg HK ApS
Radio Viborg	Viborg HK ApS - Bowling Event
Silkeborg IF A/S	Viborg Innovationsfond
Skovgaard Museet	Viborg Karate Skole
SMIL Events - EM Storskærmsarrangement	Viborg Kultur og Idrætsfond - Musik i midtbyen
Stoholm Fodboldafdeling	Viborg Kultur og Idrætsfond - Børn i gear
SøndagsKaffe, Viborg	Viborg Kunstforening
Søndermarkens Idræts Klub	Kræftens Bekæmpelse

Menneskerettigheder og antikorrupcion

Koncernen har ikke nogen særskilt politik for menneskerettigheder og antikorrupcion, da koncernen alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af national lovgivning m.v. og hvor korrupcion og bestikkelse ikke er en udfordring.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen*Øverste ledelsesorgan*

Selskabets bestyrelse består af 1 kvinde (25%) og 3 mænd (75%), og kønsfordelingen anses derfor som ligelig. En ligelig kønsfordeling forventes fastholdt i fremtiden.

Øvrige ledelsesniveauer

På virksomhedens øvrige ledelsesniveauer udgør mandlige ledere 75% og kvindelige ledere 25%, og kønsfordelingen anses derfor som ligelig. En ligelig kønsfordeling forventes fastholdt i fremtiden.

Politik for dataetik

Koncernen har ikke en selvstændig politik for dataetik, men lægger i alle aspekter af sin virksomhed stor vægt på høje etiske standarder. Derfor er og bliver dataetik indarbejdet i alle relevante politikker og handlingsplaner fremfor i en selvstændig politik.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK	
3	Nettoomsætning	1.073.103	664.345	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	122.323	99.212	0	0
	Andre driftsindtægter	267.895	21.019	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-677.270	-218.997	0	0
	Vareforbrug	-112.712	-24.056	0	0
	Ejendomsomkostninger	-43.268	-41.385	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-91.239	-125.046	-63	-64
	Bruttoresultat	538.832	375.092	-63	-64
4	Personaleomkostninger	-171.377	-154.520	-103	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	367.455	220.572	-166	-64
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-87.444	-63.773	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	280.011	156.799	-166	-64
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	151.869	85.782	0	0
6	Andre driftsomkostninger	-17.007	-101.947	0	0
	Resultat af primær drift	414.873	140.634	-166	-64
7	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	38.666	144.805	52.498
8	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	114.779	72.834	413	934
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	62	58	0	0
9	Andre finansielle indtægter	7.191	6.113	964	962
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.097	0	0	0
10	Andre finansielle omkostninger	-142.441	-113.002	-1.067	-1.182
	Resultat før skat	392.367	145.303	144.949	53.148
11	Skat af årets resultat	-73.411	-11.966	92	25
	Årets resultat	318.956	133.337	145.041	53.173
12	Forslag til resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Erhvervede rettigheder	5.485	5.757	0	0
	Goodwill	410	922	0	0
13	Immaterielle anlægsaktiver i alt	5.895	6.679	0	0
	Grunde og bygninger	175.045	222.745	0	0
	Investeringsejendomme	3.915.766	3.977.035	0	0
	Indretning af lejede lokaler	1.157	1.675	0	0
	Skibe	30.964	41.357	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	240.692	284.169	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.428	54.103	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.387.388	1.541.037	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.813	0	0
14	Materielle anlægsaktiver i alt	5.799.440	6.123.934	0	0
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	896.943	741.360
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	514.089	396.992	12.012	11.599
16	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	44.619	44.762	0	0
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.407	7.483	0	0
16	Deposita	100	205	0	0
16	Andre tilgodehavender	14.693	36.909	9.692	15.553
	Finansielle anlægsaktiver i alt	581.908	486.351	918.647	768.512
	Anlægsaktiver i alt	6.387.243	6.616.964	918.647	768.512
	Råvarer og hjælpematerialer	14.814	22.716	0	0
	Varer under fremstilling	36.529	24.654	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	45.085	55.183	0	0
	Forudbetalinger for varer	7.594	35.616	0	0
	Varebeholdninger i alt	104.022	138.169	0	0

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
PASSIVER					
Note					
19	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	2.258	21.111	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	403.941	346.105	637.824	481.827
	Overført resultat	496.543	377.097	267.654	267.832
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.736	5.346	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	905.603	749.784	905.603	749.784
20	Minoritetsinteresser	1.049.162	1.093.870	0	0
	Egenkapital i alt	1.954.765	1.843.654	905.603	749.784
21	Hensættelser til udskudt skat	241.381	230.472	0	0
22	Andre hensatte forpligtelser	158.922	131.932	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	400.303	362.404	0	0
23	Ansvarlig lånekapital	12.800	19.200	0	0
23	Gæld til realkreditinstitutter	1.574.653	1.619.218	0	0
23	Gæld til øvrige kreditinstitutter	415.392	862.106	0	0
23	Leasingforpligtelser	50.252	69.152	0	0
23	Deposita	9.169	8.336	0	0
23	Anden gæld	725.455	407.036	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.787.721	2.985.048	0	0

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	125	50.117	268.854	383.166	3.034	705.296	1.062.087	1.767.383
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	60	0	0	60	-106	-46
Afskrivninger i året	0	-477	0	477	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-15.398	0	0	-15.398	-8.023	-23.421
Køb af egne kapitalandele	0	0	10.883	0	0	10.883	0	10.883
Betalt udbytte	0	0	0	0	-423	-423	-3.034	-3.457
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-12.376	-12.376
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-4	-4
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-36.710	-10.883	32.324	0	-15.269	-24.835	-40.104
Skat af egenkapitalbevægelser	0	8.181	3.388	-105	0	11.464	0	11.464
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	0	0	0	-3	-3
Forslag til resultatdisponering	0	0	89.201	-38.765	2.735	53.171	80.164	133.335
Saldo pr. 31.12.20	125	21.111	346.105	377.097	5.346	749.784	1.093.870	1.843.654

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	21.111	346.105	377.097	5.346	749.784	1.093.870	1.843.654
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	0	0	0	0	0	-227.612	-227.612
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	125	21.111	346.105	377.097	5.346	749.784	866.258	1.616.042
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-8	0	0	-8	-9	-17
Tilbageførsel af opskrivinger fra tidligere år	0	-23.812	0	0	0	-23.812	0	-23.812
Afskrivninger i året	0	-375	0	375	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-26.877	0	0	-26.877	21.410	-5.467
Betalt udbytte	0	0	0	0	-5.346	-5.346	-2.735	-8.081
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	12.406	57.455	0	69.861	-9.677	60.184
Skat af egenkapitalbevægelser	0	5.321	3.183	-11.547	0	-3.043	0	-3.043
Overførsler til/fra andre reserver	0	13	0	-13	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	69.132	73.176	2.736	145.044	173.915	318.959
Saldo pr. 31.12.21	125	2.258	403.941	496.543	2.736	905.603	1.049.162	1.954.765

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20								
Saldo pr. 01.01.20	125	0	437.077	268.091	0	705.293	0	705.293
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-97	0	0	-97	0	-97
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-7.376	0	0	-7.376	0	-7.376
Køb af egne kapitalandele	0	0	10.883	0	0	10.883	0	10.883
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-17.583	0	0	-17.583	0	-17.583
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	5.491	0	0	5.491	0	5.491
Forslag til resultatdisponering	0	0	53.432	-259	0	53.173	0	53.173
Saldo pr. 31.12.20	125	0	481.827	267.832	0	749.784	0	749.784
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	125	0	481.827	267.832	0	749.784	0	749.784
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-8	0	0	-8	0	-8
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	25.234	0	0	25.234	0	25.234
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-11.405	0	0	-11.405	0	-11.405
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-3.042	0	0	-3.042	0	-3.042
Forslag til resultatdisponering	0	0	145.218	-178	0	145.040	0	145.040
Saldo pr. 31.12.21	125	0	637.824	267.654	0	905.603	0	905.603

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Årets resultat	318.956	133.337
30 Reguleringer	-187.084	-31.753
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	34.147	-56.010
Tilgodehavender	-30.042	31.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-44.309	-11.313
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	318.991	30.959
Andre hensatte forpligtelser	26.990	107.518
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	437.649	204.084
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	7.191	6.115
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-142.441	-113.005
Betalt selskabsskat	-636	0
Pengestrømme fra driften	301.763	97.194
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-408	-800
Salg af immaterielle anlægsaktiver	320	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-730.693	-890.764
Salg af materielle anlægsaktiver	327.799	555.491
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-2.105	-14.960
Salg af værdipapirer og kapitalandele	23.401	12.532
Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	-3.101
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	470.382	0
Modtaget udbytte	11.587	6.780
Pengestrømme fra investeringer	100.283	-334.822
Betalt udbytte	-2.735	-3.034
Indskud fra minoritetsinteresser	0	-11.681
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-2.091	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-199.420	27.827
Pengestrømme fra finansiering	-204.246	13.112
Årets samlede pengestrømme	197.800	-224.516
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	32.381	30.876
Likvide beholdninger ved køb af virksomhed	0	24
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-1.242.771	-1.016.774
Likvide beholdninger ved årets slutning	-1.012.590	-1.210.390
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	24.725	32.381
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-1.037.315	-1.242.771
I alt	-1.012.590	-1.210.390

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der blev sidste år indregnet en hensættelse på t.DKK 91.170, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion" i København. Hensættelsen blev indregnet efter bedste skøn på baggrund af foretagne undersøgelser og vurderinger fra ingeniør og advokat, samt eksternt tilbud på dele af udbedringen. Der har i 2021 været anvendt omkostninger på t.DKK 37.945, hvorefter der resteret t.DKK 53.225 af hensættelsen. Ledelsen har foretaget en revurdering af hensættelsen, og det er vurderingen af hensættelsen er tilstrækkelig til afdækning af den resterende udbedring. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikker.

2. 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:	Koncern		Modervirksomhed	
		2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	230.947	0	0	0
Negativ goodwill	Andre driftsindtægter	0	5.061	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-9.255	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-35.000	0	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	38.785	0	0
Omkostninger til udbedring af mangler jf. andre hensatte forpligtelser	Andre driftsomkostninger	0	-100.080	0	0
I alt		195.947	-65.489	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

3. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Byggeri og byggematerialer	192.852	244.997	0	0
Udlejning og reparation af materiel	8.386	2.153	0	0
Maskinstation	19.013	23.640	0	0
Feriecenter	12.518	10.301	0	0
Råstoffer	66.027	70.791	0	0
Entrepriser	532.929	99.608	0	0
Huslejeindtægter	238.116	208.891	0	0
Salg af ejendomme	3.260	3.964	0	0
I alt	1.073.101	664.345	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	1.064.574	622.801	0	0
Eksport	8.527	41.544	0	0
I alt	1.073.101	664.345	0	0

4. Personaleomkostninger

Lønninger	151.584	131.338	100	0
Pensioner	11.571	12.098	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.088	6.493	3	0
Andre personaleomkostninger	4.134	4.591	0	0
I alt	171.377	154.520	103	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	331	352	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

4. Personaleomkostninger - fortsat -

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	2.285	410	0	0
Pension til direktion	100	32	0	0
Vederlag til direktion	2.385	442	0	0
Vederlag til bestyrelse	314	119	0	0
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.699	561	0	0

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	39	10	39	10
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	1.623	1.653	0	0
Skatterådgivning	387	513	0	0
Andre ydelser	1.137	1.106	11	38
I alt	3.186	3.282	50	48

6. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger i 2020 vedrører primært omkostninger til udbedring af mangler ved leverancer af beton på Bryggens Bastion, København.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

7. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	144.805	52.498
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	38.785	0	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	-119	0	0
I alt	0	38.666	144.805	52.498

8. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	114.829	72.850	413	934
Afskrivning på goodwill	-90	-16	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	40	0	0	0
I alt	114.779	72.834	413	934

9. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	530	492
Øvrige finansielle indtægter	7.191	6.113	434	470
I alt	7.191	6.113	964	962

10. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	142.441	113.002	1.067	1.182
I alt	142.441	113.002	1.067	1.182

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK	2021 t.DKK	2020 t.DKK

11. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	34.681	66	-21.342	-219
Årets regulering af udskudt skat	38.763	11.902	21.283	194
Regulering af skat fra tidligere år	-33	-2	-33	0
I alt	73.411	11.966	-92	-25

12. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	69.129	89.203	145.219	53.432
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.736	2.735	0	0
Minoritetsinteresser	173.915	80.164	0	0
Overført resultat	73.176	-38.765	-178	-259
I alt	318.956	133.337	145.041	53.173

13. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.21	11.093	18.796
Tilgang i året	408	0
Afgang i året	-320	-2.465
Kostpris pr. 31.12.21	11.181	16.331
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-5.336	-17.872
Afskrivninger i året	-360	-514
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.465
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-5.696	-15.921
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	5.485	410

14. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produktions- anlæg og ma- skiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under ud- førelse	
						Skibe	
Koncern:							
Kostpris pr. 01.01.21	242.263	3.491.482	2.583	79.246	490.947	128.686	1.544.503
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-280.068	0	0	0	0	-382.980
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	-4	0	-8
Tilgang i året	7.388	183.905	0	3.867	25.923	4.058	525.202
Afgang i året	-55.062	-132.216	0	0	-34.332	-7.724	-65.346
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	230.517	0	0	0	1.813	-230.517
Kostpris pr. 31.12.21	194.589	3.493.620	2.583	83.113	482.534	126.833	1.390.854
Opskrivninger pr. 01.01.21	35.166	0	0	0	3.000	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-25.015	0	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-10.151	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	0	0	0	3.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-54.686	0	-909	-37.889	-209.779	-74.583	-5.079
Nedskrivninger i året	0	0	0	-10.000	-25.000	0	0
Afskrivninger i året	-3.064	0	-517	-4.260	-31.649	-9.655	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	23.732	0	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	4.323	0	0	0	21.586	5.833	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	10.151	0	0	0	0	0	1.613
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-19.544	0	-1.426	-52.149	-244.842	-78.405	-3.466
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	485.554	0	0	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-184.314	0	0	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-32	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	125.417	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-4.479	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	422.146	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	175.045	3.915.766	1.157	30.964	240.692	48.428	1.387.388

14. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Skibe	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle
							anlægsaktiver under udførelse
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	0	3.493.620	0	0	0	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	7.589	0	0	0	0	26.072
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.21	0	0	0	0	60.466	25.287	0

15. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i	Kapitalandele i	Andre værdipapi-
	tilknyttede virksomheder	associerede virksomheder	rer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	48.663	20.185
Tilgang i året	0	0	1.300
Afgang i året	0	-1.918	-10.295
Kostpris pr. 31.12.21	0	46.745	11.190
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	347.522	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	6	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	46	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	114.829	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-11.587	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	446	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	451.262	0

15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-114	-12.703
Nedskrivninger i året	0	0	-100
Afskrivninger på goodwill	0	-90	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.318	10.021
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	0	7
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	14.968	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	16.082	-2.775
Dagsværdireguleringer i året	0	0	-8
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	0	-8
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	514.089	8.407
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	271.099	33	0
Kostpris pr. 31.12.21	271.099	33	0
Opskrivninger pr. 01.01.21	470.261	11.566	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-8	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	144.805	413	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	19.682	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-8.896	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	625.844	11.979	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	896.943	12.012	0

15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Holding A/S, Viborg	47%
Bal Ship P/F, Færøerne	63%
Bal Bulk P/F, Færøerne	63%
BG Beton A/S, Viborg	100%
BG Byg ApS, Viborg	100%
BG Cem A/S, Viborg	100%
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	47%
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%
BG Stone A/S, Viborg	100%
BGA Viborg A/S, Viborg	100%
BGE Viborg A/S, Viborg	100%
Byggefelt F, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%
DCP Ejendomme ApS, Viborg	100%
Deruda International A/S, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%
ES Viborg GmbH, Tyskland	100%
GH Mørtel A/S, Viborg	100%
Hi Park I A/S, Viborg	100%
Hi Park II A/S, Viborg	100%
HI-Park III ApS, Viborg	100%
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%

Lundeparken A/S, Viborg	100%
MW Properties ApS, Viborg	100%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg	100%
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%
SHT Korsør A/S, Viborg	50%
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne	100%
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg	100%
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%
Vihepo A/S, Viborg	100%
DB Varde A/S, Viborg	62%
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg	50%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

Associerede virksomheder:

Aquilon A/S, Viborg	50%
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%
Betonfertigteilmwerk Rostock GmbH, Tyskland	50%
Bertel Nielsen Invest ApS, Viborg	50%
BGK Njalsgade ApS, Viborg	50%
BGL ApS, Viborg	33%
BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg	33%
BN Invest Vejle ApS, Viborg	50%
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg	50%
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%
Bølgen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg	33%
I/S Bach & Skjoldlev, Viborg	50%
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%

Niels Kalhave A/S, Viborg	50%
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland	50%
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland	50%
Gydevang ApS, Viborg	33%
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%
MR Scanner Viborg I/S, Viborg	20%

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 50% af Hyldahl's Maskinstation A/S, SHT af 23.06.2011 A/S, SHT Korsør A/S og I/S Mørupvej 15, Herning, men besidder et flertal af stemmerettighederne i kraft af ejeraftaler med de øvrige kapitalejere. Moderselskabet har derfor bestemmende indflydelse i disse selskaber, hvorfor de er klassificeret som dattervirksomheder.

Moderselskabet har et indirekte ejerskab af 2F Byg Viborg ApS på 49%, men besidder et flertal af stemmerettighederne i kraft af en ejerftale med de øvrige kapitalejere. Moderselskabet har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor 2F Byg Viborg ApS er klassificeret som en dattervirksomhed.

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 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 en dattervirksomhed.

16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	44.762	205	36.909
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-143	0	0
Tilgang i året	0	56	805
Afgang i året	0	-161	-23.021
Kostpris pr. 31.12.21	44.619	100	14.693
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	44.619	100	14.693

16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt - fortsat -

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	0	15.553
Tilgang i året	0	0	418
Afgang i året	0	0	-6.279
Kostpris pr. 31.12.21	0	0	9.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	0	9.692

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK

17. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	243.774	118.223	0	0
Acontofaktureringer	-237.357	-132.402	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	6.417	-14.179	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	6.972	460	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-555	-14.639	0	0
I alt	6.417	-14.179	0	0

18. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	9.612	19.884	0	0
I alt	9.612	19.884	0	0

19. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	25	25.000
Kapitalklasse B	100	100.000
I alt		125.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
20. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	1.093.870	1.062.087	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	-227.612	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-9	-106	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	21.410	-8.023	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-9.677	-24.835	0	0
Betalt udbytte	-2.735	-3.034	0	0
Køb af minoritetsandele	0	-12.376	0	0
Salg af minoritetsandele	0	-4	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-3	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	173.915	80.164	0	0
I alt	1.049.162	1.093.870	0	0

21. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	230.472	229.546	-21.283	-21.477
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	1.005	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-34.080	-465	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	36.578	11.902	21.283	194
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	8.410	-11.516	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.21	241.380	230.472	0	-21.283

22. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Garantiforpligtelser	Retableringsforpligtelser	Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.21	105.672	500	25.210	
Anvendt i året	-39.204	0	-3.326	
Hensat i året	14.335	0	56.090	
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-355	0	0	
Forpligtelser pr. 31.12.21	80.448	500	77.974	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	20.690	16.302	0	0
Kortfristede forpligtelser	138.232	115.629	0	0
I alt	158.922	131.931	0	0

23. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	6.400	0	19.200	19.200
Gæld til realkreditinstitutter	88.674	1.283.485	1.663.327	1.707.385
Gæld til øvrige kreditinstitutter	33.355	145.037	448.747	897.756
Leasingforpligtelser	17.933	6.418	68.185	86.388
Deposita	0	9.169	9.169	8.336
Anden gæld	14.868	201.178	740.323	429.306
I alt	161.230	1.645.287	2.948.951	3.148.371

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital består af to lån med en samlet hovedstol på t.DKK 19.200. Lånene er rente- og afdragsfrie til og med den 1. august 2023. Herefter forfalder lånene lineært over 3 år.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.20 t.DKK
24. Periodeafgrænsningsposter				
Periodiseret husleje	156	3.806	0	0
I alt	156	3.806	0	0

25. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele		Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Koncern:					
Dagsværdi pr. 31.12.21	3.915.767	1.237	-217.872		3.699.132
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	125.417	-2	0		125.415
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	52.803		52.803

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastlæggelse af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er sk'ønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke-udlejede arealer.

Koncernen har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsnejendomme
- Blandet benyttede ejendomme

25. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -*Boligejendomme:*

Koncernens boligejendomme består af beboelsesejendomme og parcelhuse, som hovedsageligt er beliggende i Viborg, Herning, Silkeborg og København, men også i oplandsbyerne til disse byer.

Fastlæggelsen af dagsværdien på boligejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 48.563 og afkastkrav i intervallet 4,50-8,75% Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 55.437. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør på balancedagen 985.229.

Erhvervsejendomme:

Koncernens erhvervsejendomme er hovedsageligt beliggende i Viborg, Herning, København, Randers, Aarhus og Rostock i Tyskland, men også i oplandsbyerne til disse byer. Ejendommene anvendes både til industri, retail og logistik.

Fastlæggelsen af dagsværdien for den samlede portefølje af erhvervsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 157.305 og afkastkrav i intervallet 5,50-9,00% Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 176.624. Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af erhvervsejendomme udgør på balancedagen 2.174.013.

Af den samlede portefølje udgør et stort logistikcenter i Herning t.DKK 894.500 af den samlede dagsværdi på balancedagen med et afkastkrav i intervallet 7,25-7,50%

Ejendommen i Rostock i Tyskland er fastlagt til en samlet dagsværdi på balancedagen på t.DKK 99.951 med et afkastkrav på 8,50%

Blandet benyttede ejendomme:

Koncernens blandet benyttede ejendomme er hovedsageligt beliggende i det centrale Viborg og i Herning. Ejendommene består typisk af erhvervslejemål i stueetagen og boliglejemål på de øvrige etager.

Fastlæggelsen af dagsværdien på koncernens blandet benyttede ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 44.325 og afkastkrav i intervallet 5,00-8,00% Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 49.063. Dagsværdien af koncernens blandet benyttede ejendomme udgør på balancedagen 756.524.

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele:

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele omfatter aktier i Silkeborg IF Invest A/S og Re-Match Holding A/S. Dagsværdien for aktierne er målt til balancedagens aktuelle børskurs.

26. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået to renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på en række variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappene har en samlet hovedstol på t.DKK 302.123 og løbetider på 5 og 20 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til basisværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -217.518. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 52.803 direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske pengeinstitutter som modpart.

27. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-240 måneder og ydelser på i alt t.DKK 49.840. Leasingkontrakter indgået med tilknyttede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder med en restløbetid på 3-12 måneder og ydelser på i alt t.DKK 6.250.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.655.147. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.547.049.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 121.488.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet en betalingsgaranti på t.DKK 5.000, arbejdsgarantier på t.DKK 100.289 samt en restværdigaranti på t.DKK 1.092. Alle garantier er stillet overfor tredjemand.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 242.613 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 118.783.

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.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 385.460. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 294.388.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.470. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.357.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 36.169 på balancedagen, hvoraf t.DKK 34.267 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.099.663 er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.955.451.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 665.850, der giver pant i koncernens bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.231.967.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 26.861 har koncernen afgivet løsøre- og virksomhedspant for t.DKK 24.350. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 98.837.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

29. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Finn Bach, Rosenstræde 23, 3. sal, 8800 Viborg	Stemmerettigheder

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 4. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2021 t.DKK	2020 t.DKK
30. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver	-226.123	-33.136
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	85.107	64.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-127.742	-82.310
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-38.666
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-114.727	-72.834
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-7	-58
Finansielle indtægter	-7.191	-6.115
Finansielle omkostninger	142.441	113.005
Skat af årets resultat	73.411	11.966
Øvrige reguleringer	-12.253	12.376
I alt	-187.084	-31.753

31. 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 kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, 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.

31. 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, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden for opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene ved virksomhedsovertagelser.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de overtagne nettoaktiver og købsvederlaget for virksomheden. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indtægtsføres i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 selvstændige udenlandske 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 under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. 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.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. 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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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 leasingydelser, 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.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

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

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill 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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

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
Erhvervede rettigheder	15	0
Goodwill	10	0
Bygninger	25 - 35	0 - 80
Indretning af lejede lokaler	5	0
Skibe	10 - 40	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.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt omkostninger relateret til "Betonsagen".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i 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 rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

Investeringsejendomme 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.

Skibe

Skibe måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder omkostninger til klargøring af aktivet, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Ved erhvervelsen opdeles kostprisen på henholdsvis skib og skibskomponenter, der afskrives hver for sig. Skibe afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Skibskomponenter, der er genstand for periodiske eftersyn og/eller udskiftninger, afskrives forholdsmæssigt i takt med det faktisk forbrugte antal motortimer ind til næste periodiske eftersyn og/eller udskiftning, hvor skibskomponenten bliver afgangsført. Udskiftning eller renoveringsomkostninger indregnes i balancen som separate aktiver, når skibskomponenten er klar til brug.

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

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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

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

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Ved erhvervelse af minoritetsandele i dattervirksomheder anvendes principperne for virksomhedssammenslutninger i modervirksomhedens balance, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i dattervirksomheder og 10 år for kapitalandele i associerede virksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

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

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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

Varebeholdninger

Reservedelslageret omfatter beholdning af reservedele til egne og leasede skibe. Reservedelslageret måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for reservedele opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for reservedelslageret opgøres som forventet 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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 nettorealisationseværdien, 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, 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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for F.B. Holding II Viborg ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, reableringsforpligtelser, 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.

Garantiforpligtelser omfatter ligeledes forpligtelser i henhold til "Betonsagen" og omfatter omkostninger som er en direkte konsekvens af garantisagen, og som selskabet dermed har en retlig eller faktisk forpligtelse til at afholde.

Garantiforpligtelserne i henhold til "Betonsagen" måles til nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidligere afholdte omkostninger vedrørende "Betonsagen" og forventede omkostninger til udbedringen af garantisagen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 køb og salg af egne kapitalandele samt 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.