

F.B. Holding II Viborg ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.23

Palle Buhl Jørgensen

Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 11
Ledelsesberetning	12 - 32
Resultatopgørelse	33
Balance	34 - 37
Egenkapitalopgørelse	38
Koncernens pengestrømsopgørelse	39
Noter	40 - 73

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

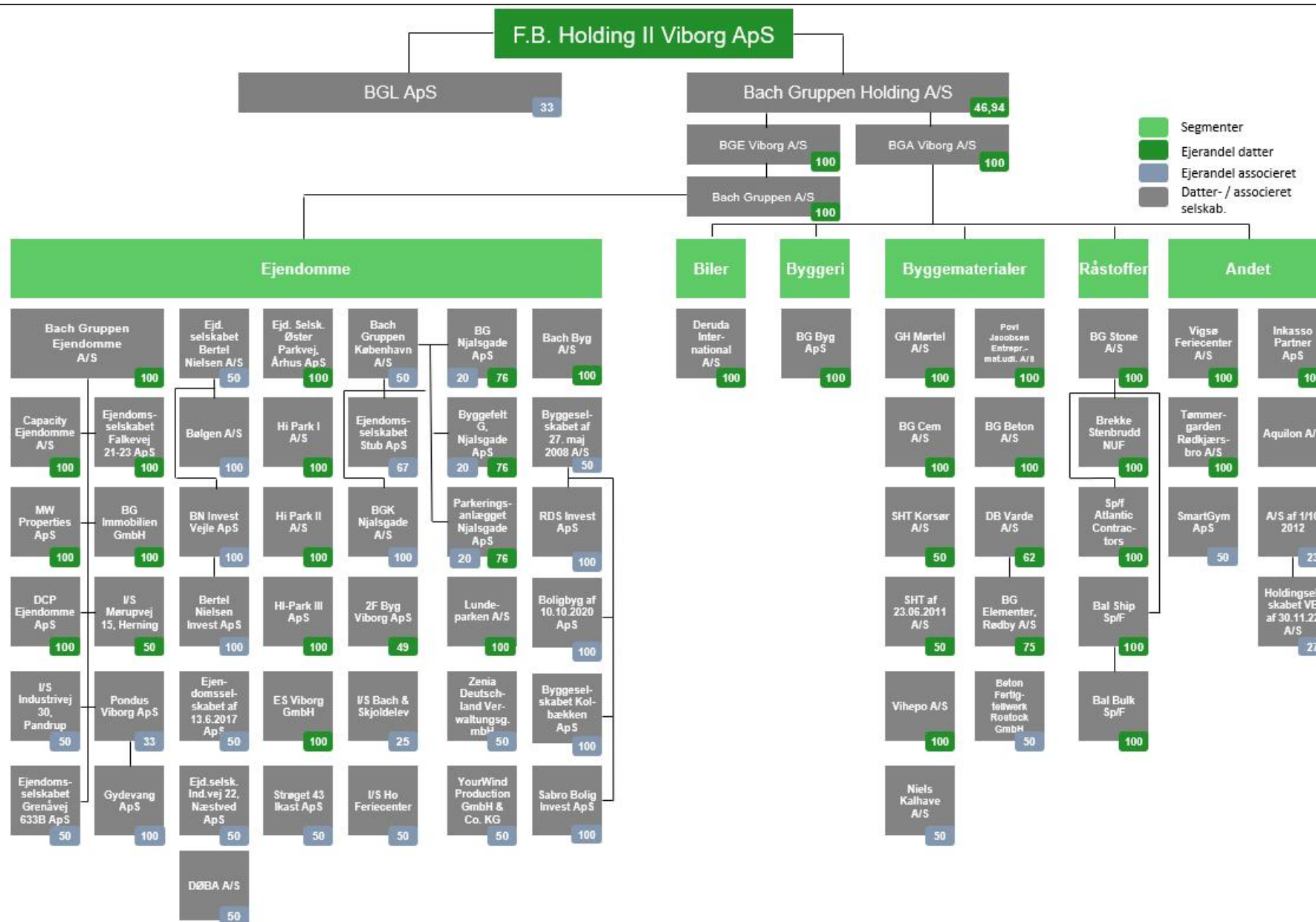
Sparekassen Kronjylland

Dattervirksomheder

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 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
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Vihepo A/S, Viborg
DB Varde A/S, Viborg
2F Byg Viborg ApS, Viborg

Associerede virksomheder

Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
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
BN Invest Vejle ApS, Viborg
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Viborg
DØBA 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 & Skjoldelev, Viborg
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Niels Kalhave A/S, Viborg
Pondus Viborg ApS, Viborg
RDS Invest ApS, Viborg
Sabro Bolig Invest ApS, Viborg
SmartGym ApS, Viborg
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland
Gydevang ApS, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 i regnskabsåret er indregnet en hensat forpligtelse til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion" i den tilknyttede virksomhed BG Beton A/S. Hensættelsen udgør pr. 31.12.22 t.DKK 38.733. 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.

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der væsentlige tab på de igangværende arbejder i den tilknyttede virksomhed BG Njalsgade ApS. Det er skønnet, at færdiggørelsesomkostningerne vil udgøre t.DKK 30.000. Beløbet er indregnet som en hensat forpligtelse i årsregnskabet. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere væsentligt fra det anslåede beløb. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen i note 1 og den foretagne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 31. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

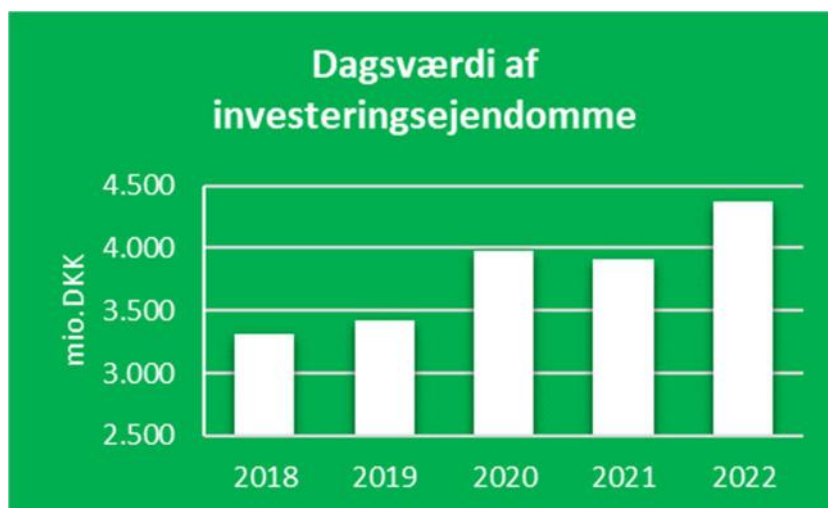
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Indledning

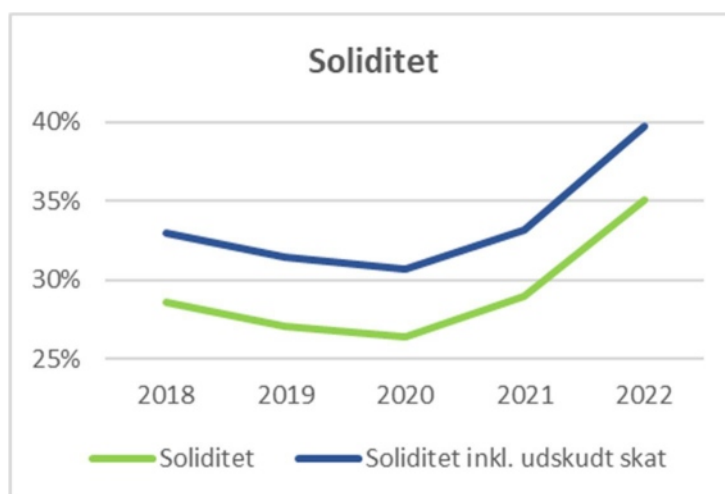
FB Holding II Viborg ApS aflægger hermed årsrapport for 2022. Der er realiseret en fortsat fremgang i basisindtjeningen og en meget tilfredsstillende konsolidering af koncernen. Koncernen har realiseret et resultat før skat på DKK 290 mio svarende til en forrentning af egenkapitalen primo på 14,8% før skat og 12,1% efter skat. Soliditeten er steget til 34,9%. Ledelsen finder resultatet meget tilfredsstillende.

2022 har været præget af uforudsigelige politiske og samfundsmæssige hændelser, hvor inflation, rentestigninger og risiko for samfundsøkonomisk lavkonjunktur mv. har gjort det besværligt at navigere i markederne. På trods af disse udefrakommende faktorer har koncernen realiseret et bedre resultat end forventet, hvilket bekræfter, at koncernens forretningsmodel er velfungerende.

I 2022 har koncernen haft fokus på færdiggørelse og færdigudvikling af en række igangværende projekter, hvilket har resulteret i en stigning i værdien af investeringsejendomme med over 10% fra DKK 3.916 mio i 2021 til DKK 4.377 mio i 2022.



Samtidig er koncernens soliditet inklusive minoritetsinteresser vokset væsentligt fra 29,1% i 2021 til 34,9% i 2022. Indregnes den udskudte skat er soliditeten 39,1% for 2022 mod 32,7% i 2021.

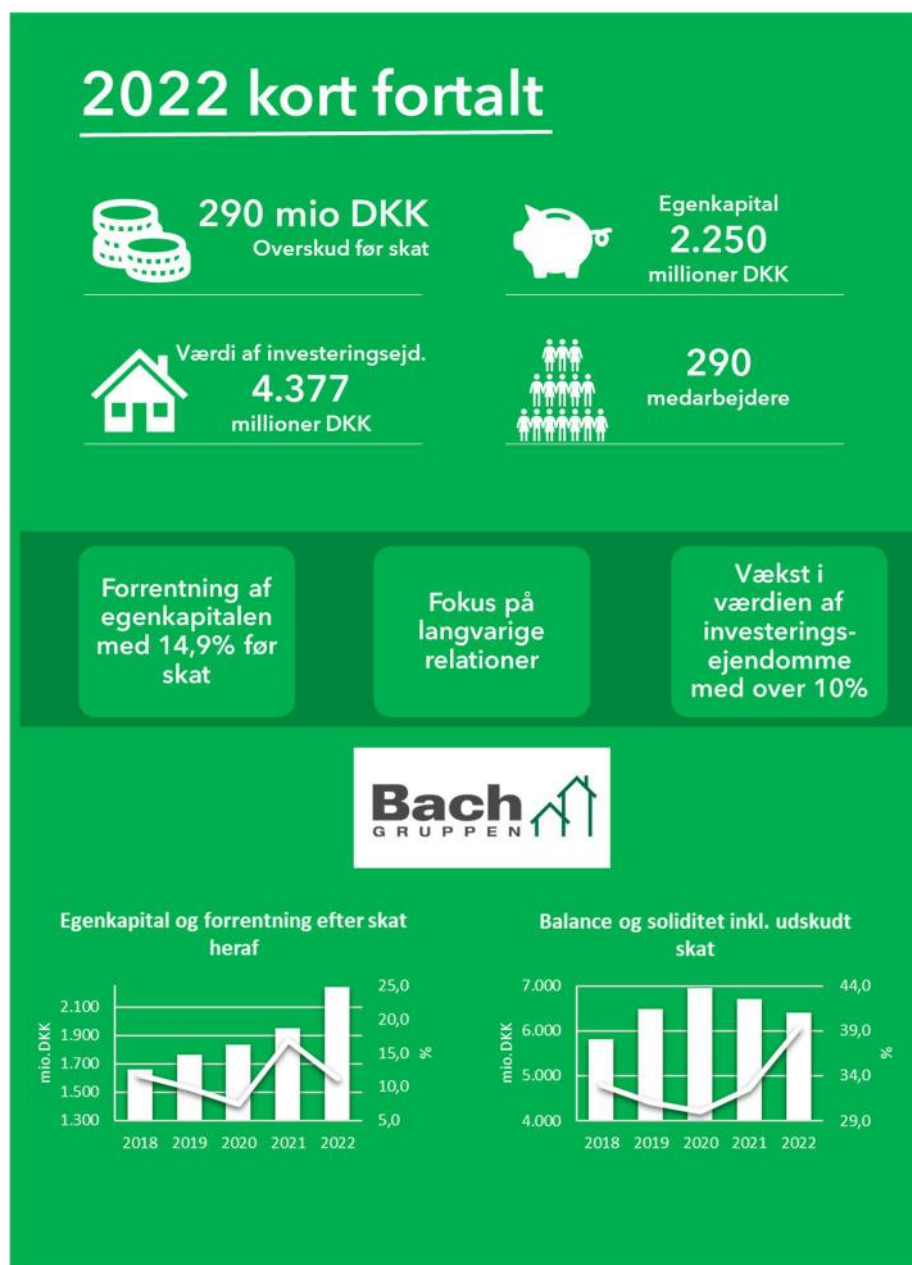


I et vanskeligt marked ser koncernen dermed ind i en forventet vækst i bruttolejeindtægterne som følge af en større portefølje af investeringsejendomme. Generelt oplever koncernen fortsat stor efterspørgsel efter såvel koncernens erhvervs- som boliglejemål.

Som planlagt er der på Bryggens Bastion i København i 2022 afleveret to byggefelter til internationale købere. Den tilbageværende del af projektet består af Njalstårnet, og færdiggørelsen heraf forventes påbegyndt i løbet af 2023 og færdiggjort i 2024/25.

Koncernens forretningsmodel bygger bl.a. på langvarige og gode relationer til kunder, lejere, samarbejdspartnere og medarbejdere, hvilket gør, at vi i en usikker samfundsøkonomisk periode fortsat forventer at kunne udvikle koncernen i en positiv retning i 2023 og de kommende år.

Nedenfor er året 2022 for koncernen opsummeret kort fortalt.



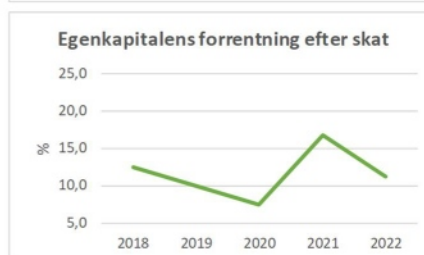
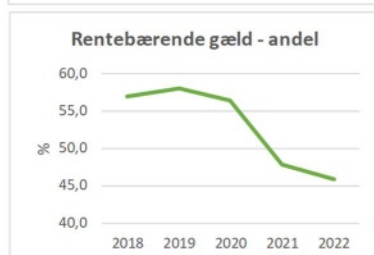
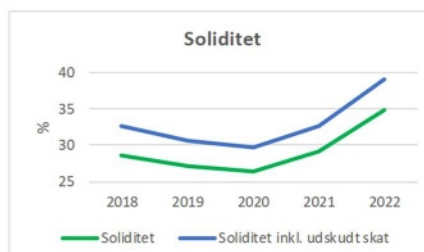
Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse		2018	2019	2020	2021	2022
Omsætning fra udlejningsaktivitet	DKK mio.	200	208	209	238	240
Omsætning øvrige aktiviteter	DKK mio.	541	411	455	835	866
Omsætning i alt	DKK mio.	741	619	664	1.073	1.106
Dagsværdiregulering af investeringsejd. i behold	DKK mio.	15	23	82	10	57
Dagsværdiregulering af solgte investeringsejd.	DKK mio.	2	8	3	141	262
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	209	181	141	415	380
Indtægt af kapitalandele i ass. virksomheder	DKK mio.	52	55	73	115	27
Resultat før skat	DKK mio.	225	185	145	392	290
Resultat efter skat	DKK mio.	196	171	133	319	236

Balance		2018	2019	2020	2021	2022
Investeringsejendomme	DKK mio.	3.317	3.420	3.977	3.916	4.377
Igangværende projekter	DKK mio.	1.040	1.629	1.541	1.387	755
Øvrige anlægsaktiver inkl. finansielle anl.akt.	DKK mio.	1.117	1.178	1.099	1.084	1.021
Anlægsaktiver i alt	DKK mio.	5.474	6.227	6.617	6.387	6.152
Omsætningsaktiver i alt	DKK mio.	339	287	365	338	292
Aktiver i alt	DKK mio.	5.813	6.515	6.982	6.725	6.444
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	DKK mio.	649	705	750	906	1.062
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.668	1.767	1.844	1.955	2.251
Egenkapital inkl. min.int. og udskudt skat	DKK mio.	1.896	1.997	2.074	2.196	2.523
Rentebærende forpligtelser	DKK mio.	3.312	3.775	3.934	3.218	2.952

Pengestrømme		2018	2019	2020	2021	2022
Driftsaktiviteter	DKK mio.	279	108	97	302	498
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-304	-617	-335	100	-24
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	-23	104	13	-204	-478
I alt	DKK mio.	-48	-404	-225	198	-4

Nøgletal		2018	2019	2020	2021	2022
Egenkapitalens gns. forrentning før skat	%	14,3	10,8	8,0	20,7	13,8
Egenkapitalens gns. forrentning efter skat	%	12,5	9,9	7,4	16,8	11,2
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	%	28,6	27,1	26,4	29,1	34,9
Egenkapitalandel inkl. min.int. og udskudt skat	%	32,6	30,7	29,7	32,7	39,1
Rentebærende gæld andel	%	57,0	58,0	56,4	47,8	45,8
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	716	908	891	731	411
Antal medarbejdere	Gns. antal	329	339	352	331	290



Hovedaktiviteter

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 erhvervsejendomme 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 2022 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Moderselskabet for FB Holding II Viborg ApS er F. B. Holding II Viborg ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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 53.225, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til betonsagen. 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 2022 afholdt omkostninger på t.DKK 14.491, hvorefter der resterer t.DKK 38.733 af hensættelsen. Ledelsen har vurderet hensættelsen, og det er vurderingen, at hensættelsen er tilstrækkelig. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikkert.

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i den tilknyttede virksomhed BG Njalsgade ApS. Hensættelsen i den tilknyttede virksomhed udgør t.DKK 30.000 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikkert.

Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Med en omsætning på DKK 1.106 mio. i 2022 mod DKK 1.073 mio. i 2021, er der i 2022 realiseret et resultat efter skat på DKK 236 mio. mod DKK 319 mio. i 2021.

Resultatet før skat i 2022 udgør DKK 290 mio. mod DKK 392 mio. i 2021.

Basisindtjening i koncernen		2022
Realiseret resultat før skat	DKK mio.	289
Spec. af resultat		
Basisindtjening	DKK mio.	204
Indtjening vedr. Bryggens Bastion	DKK mio.	85
I alt	DKK mio.	289

Som det fremgår af skemaet ovenfor, så kan DKK 85 mio af ovenstående resultat før skat henføres til avance relateret til Bryggens Bastion, mens den resterende del DKK 204 mio. før skat relaterer sig til basisindtjeningen i koncernen rensat for Bryggens Bastion.

Resultatforventningen for 2022 var et positivt resultat i niveauet DKK 200 - 250 mio. før skat. Dette resultat blev realiseret fuldt ud med fortsat konsolidering til følge.

I 2022 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".

Forrentningen af egenkapitalen primo udgør 14,8% før skat og 12,1% efter skat.

Resultatet for 2022 betegnes af ledelsen som et meget tilfredsstillende år for koncernen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme føres over resultatopgørelsen da ejendommene måles til dagsværdi. På mere end 90% af lejemålene er der aftalt fuld pristalsregulering af lejen eller trappeleje. Bruttolejen vil således typisk i det nuværende marked blive reguleret i niveauet 4-10% årligt. Med fuld pristalsregulering eller trappeleje på en meget stor del af lejerne, er dagsværdireguleringer en naturlig del af forretningen.

Det er fortsat koncernens målsætning at værdiansættelsen af investeringsejendommene skal være forsigtig. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes af nedenstående tabel, der viser dagsværdireguleringen i resultatopgørelsen specificeret på investeringsejendomme i behold og investeringsejendomme, der er solgt.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2018	2019	2020	2021	2022
Dagsværdiregulering ejd. i behold	DKK mio.	15	23	83	10	57
<i>Bryggens Bastion:</i>						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	0	0	0	484	740
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	0	0	0	-350	-513
<i>Avance på solgte investeringsejd.</i>	<i>DKK mio.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>134</i>	<i>227</i>
<i>Øvrige:</i>						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	27	81	65	92	81
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	-25	-73	-62	-84	-46
<i>Avance på solgte investeringsejd.</i>	<i>DKK mio.</i>	<i>2</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>35</i>
Avance i alt solgte investeringsejd.	DKK mio.	2	8	3	142	262
Dagsværdiregulering inv.ejd. i alt	DKK mio.	17	31	86	152	319

Som det fremgår ovenfor, udgør dagsværdireguleringer på solgte investeringsejendomme DKK 262 mio, hvilket bekræfter den forsigtige værdiansættelse.

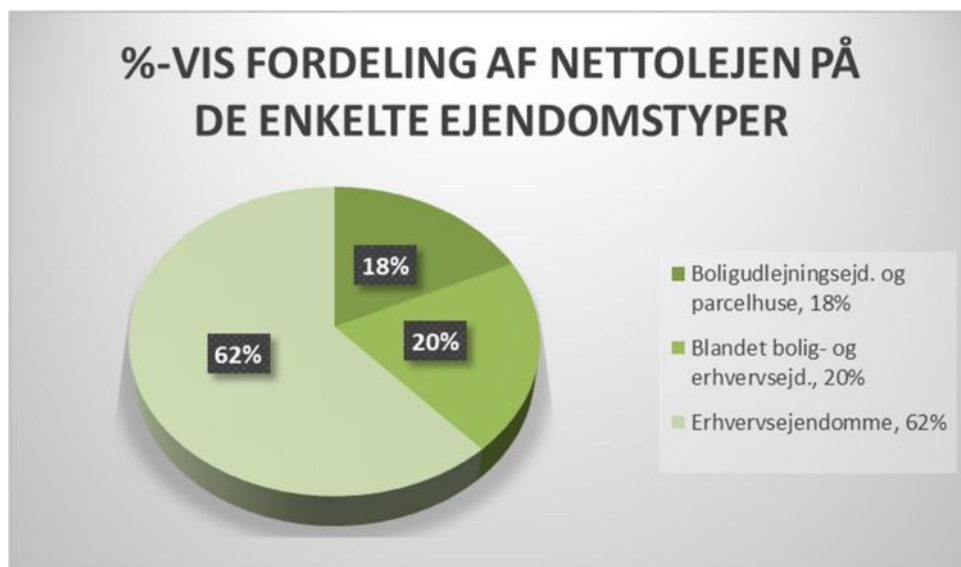
I 2022 er der samlet realiseret avancer på DKK 262 mio. fra salg af investeringsejendomme svarende til en avance på 31,9%. Holdes avancer relateret til Bryggens Bastion udenfor er der realiseret avancer på DKK 35 mio svarende til en avance på 43%.

Dagsværdiregulering på DKK 57 mio. i 2022 på investeringsejendomme i behold svarer til 1,3% af dagsværdien for investeringsejendomme, hvilket er markant under den nuværende typiske årlige regulering på lejen.

Nettoresultatet for salg af byggefelter m.v. på Bryggens Bastion for 2022 udgør DKK 85 mio, som kan specificeres som nedenfor, idet der er realiseret et tab i entreprenørselskabet, som har opført ejendommene til fast pris på Bryggens Bastion.

Avance Bryggens Bastion - netto 2022		2022
Avance i alt relateret til Bryggens Bastion	DKK mio.	85
<i>Indregning i koncernresultatopgørelsen</i>		
Bruttofortjeneste	DKK mio.	-142
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	DKK mio.	227
I alt	DKK mio.	85

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



Investeringsjendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

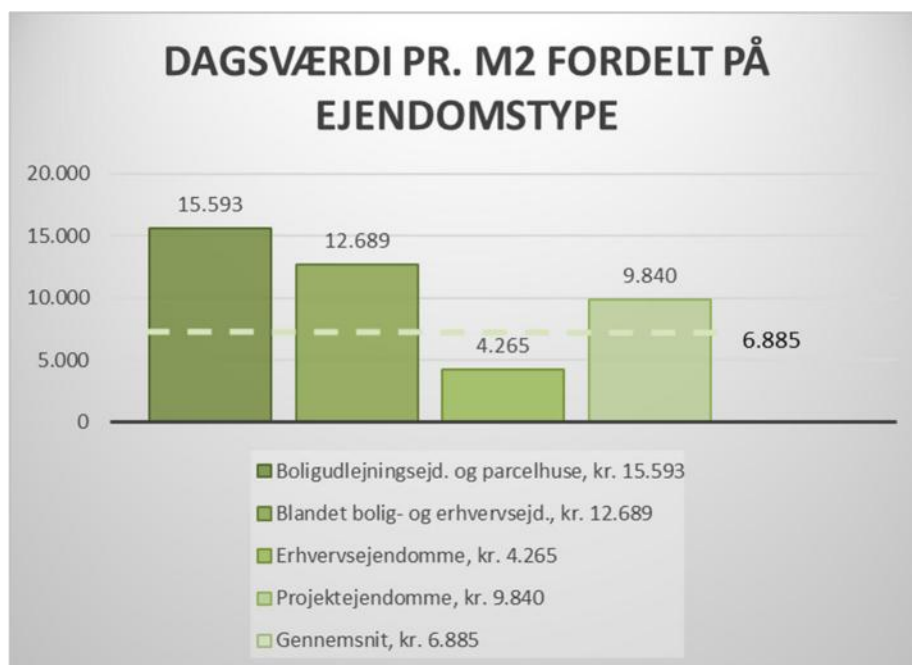
Det væsentligste forretningsområde for FB Holding II Viborg ApS er investering og udvikling af investeringsejendomme med deraf følgende bolig- og erhvervsudlejning.

Målt på investeringsejendommernes dagsværdi er Bach Gruppen Holding koncernen blandt de største privatejede ejendomsselskaber i Danmark.

Bach Gruppen Holding koncernens beholdning af investeringsejendomme har ved udgangen af 2022 en bogført dagsværdi på DKK 4.377 mio.

Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi				
Markedsværdi	Antal	t. M2	Bogført markedsværdi t.DKK mio.	Pr. M2 DKK
> 200 mio.	6	238	1.551	6.524
100 - 200 mio.	2	27	252	9.224
50 - 100 mio.	13	127	912	7.179
20 - 50 mio.	31	110	902	8.216
0 - 20 mio.	159	134	761	5.680
I alt	211	636	4.377	6.885

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



Ejendommens gennemsnitlige dagsværdi pr. m2 ekskl. projektejendomme udgør DKK 6.885, hvilket er markeret med den vandrette stiplede linje i figuren ovenfor.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendommene til dagsværdi, er der i koncernen anvendt normalindtjeningsmetoden, men samtidig er dagsværdien pr. m2 en væsentlig faktor for vurderingen af en ejendoms værdi, og denne indgår således som en integreret del af værdiansættelsen.

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

Udviklingen har i 2022 været tilfredsstillende med mange færdiggjorte projekter med efterfølgende udlejning. Vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2023, hvor en række projekter ligeledes forventes færdiggjort med efterfølgende udlejning. Som beskrevet i indledningen har koncernen realiseret en vækst i værdien af investeringsejendomme på over 10% i 2022.

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

Udvikling i lejeindtægter		2018	2019	2020	2021	2022
Bruttolejeindtægter	DKK mio.	199,9	208,3	208,9	240,0	242,7
Bruttolejeindtægter	Index	100,0	104,2	104,5	120,1	121,4
Nettolejeindtægter	DKK mio.	166,0	170,1	170,6	206,4	200,1
Nettolejeindtægter	Index	100,0	102,5	102,8	124,3	120,5

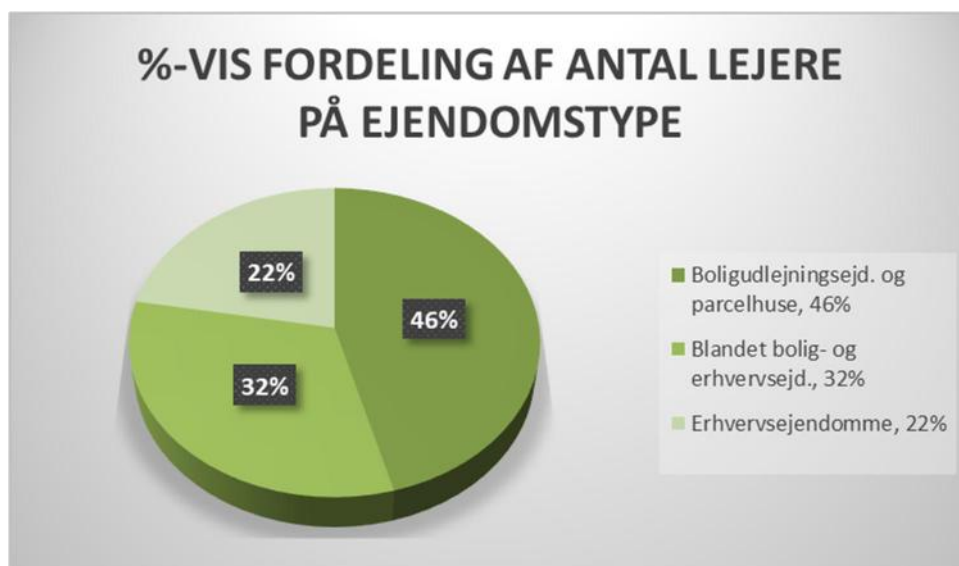
Den stigende udvikling i bruttolejeindtægterne skyldes primært færdiggørelse af igangværende projekter samt en stor efterspørgsel efter koncernens lejemål.

Stigningen fra 2021 til 2022 er særligt tilfredsstillende, idet dette er sket på trods af de mange salg, der blev gennemført i 2021.

For det kommende år forventes bruttolejeindtægter i niveauet DKK 245 - 260 mio.

Ved udgangen af 2022 havde koncernen 635.657 m2 til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 635.657 m2 er fordelt på i alt 211 ejendomme og 1.139 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 lejemålsstørrelser, 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.

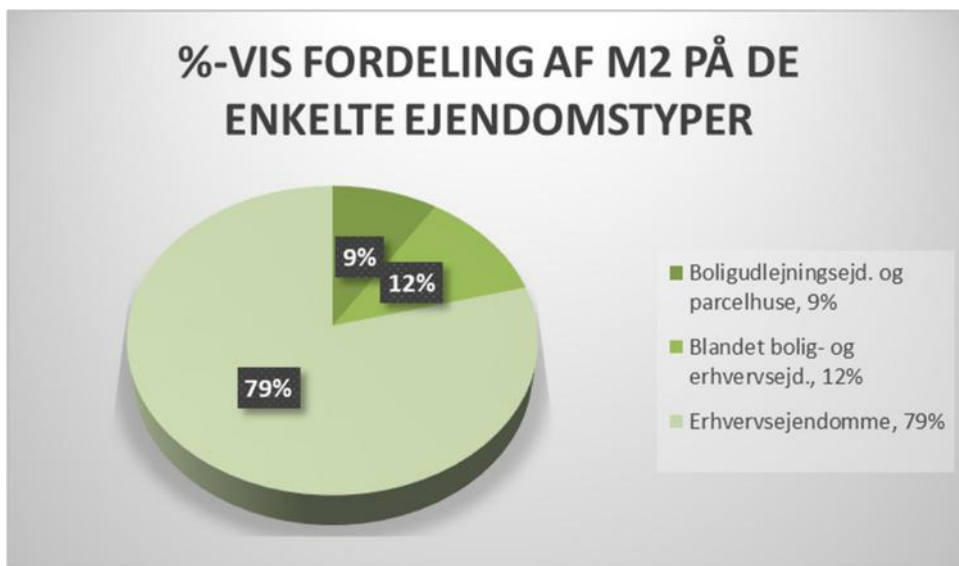
Det er denne fleksibilitet, der, sammen med et konkurrencedygtigt lejeniveau, er en stor del af forklaringen på, at der fortsat er lav tomgang.

Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer, som tidligere beskrevet, 211 ejendomme med i alt 635.657 m2 til rådighed for udlejning.

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

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktions- og detailhandelsejendomme. Den forholdsvis store andel af m2 på erhvervsrejendomme skal ses i lyset af det store transport- og logistikcenter, beliggende ved motorvejen i HI-Park i Herning, der udgør 33% af det samlede antal m2 til rådighed for udlejning.



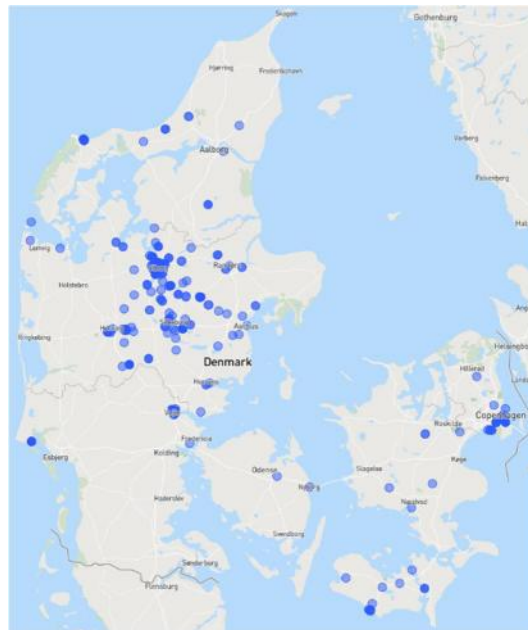
Vi mener, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m2 på ejendomstyper samt fordelingen på lejere, har en tilfredsstillende fordeling.

Kortudsnittet til højre herfor viser hvor i Danmark koncernen er repræsenteret med en ejendom. Den væsentligste koncentration på kortet er i Midtjylland i form af Viborg, Herning og Vejle i det Midt-/sydjyske samt i København.

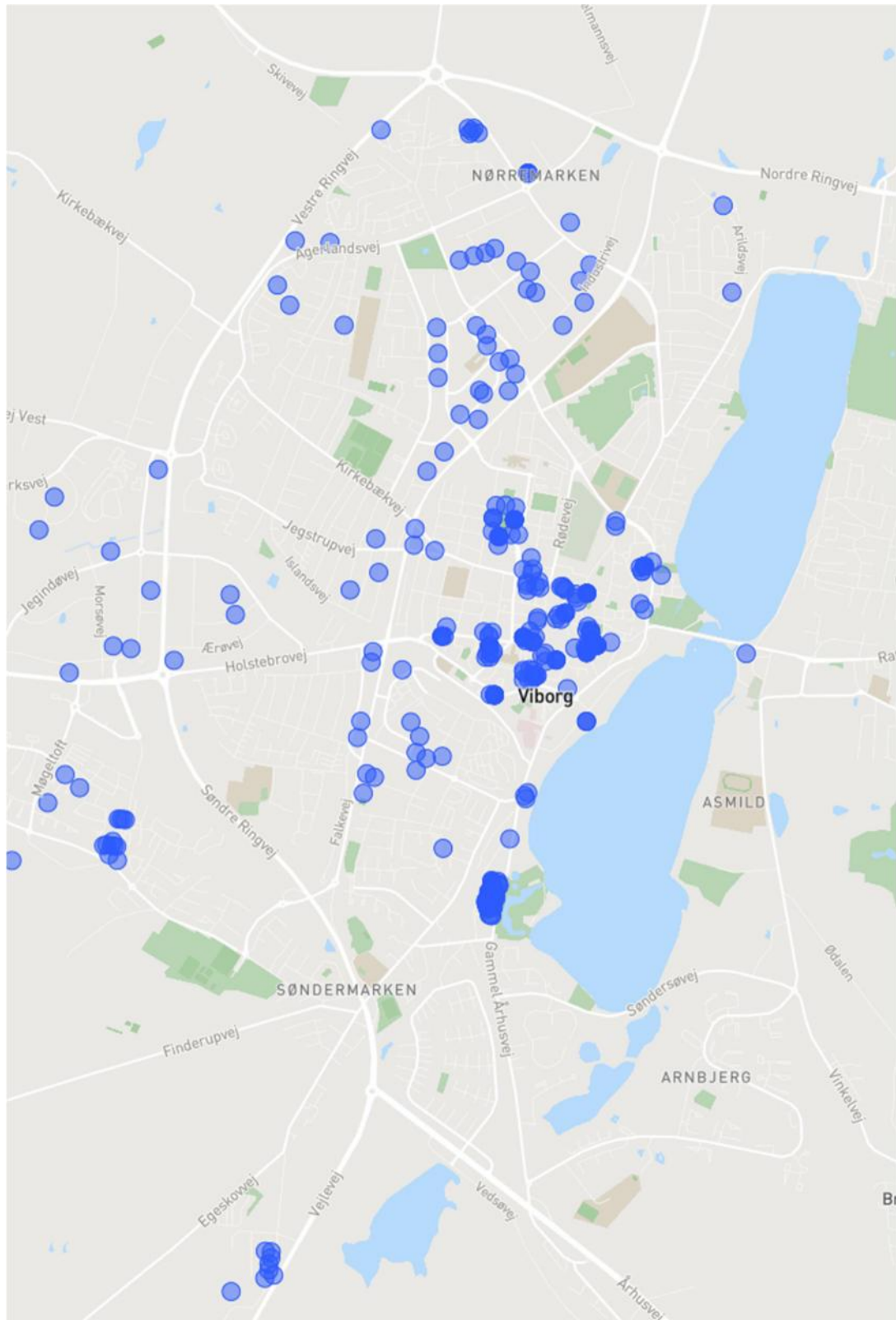
Koncernen er markedsledende i Viborg med mange centralt beliggende bolig- og erhvervsjendomme.

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.

Kortudsnittet nedenfor viser, hvor i Viborg midtby, koncernen er repræsenteret med en ejendom.

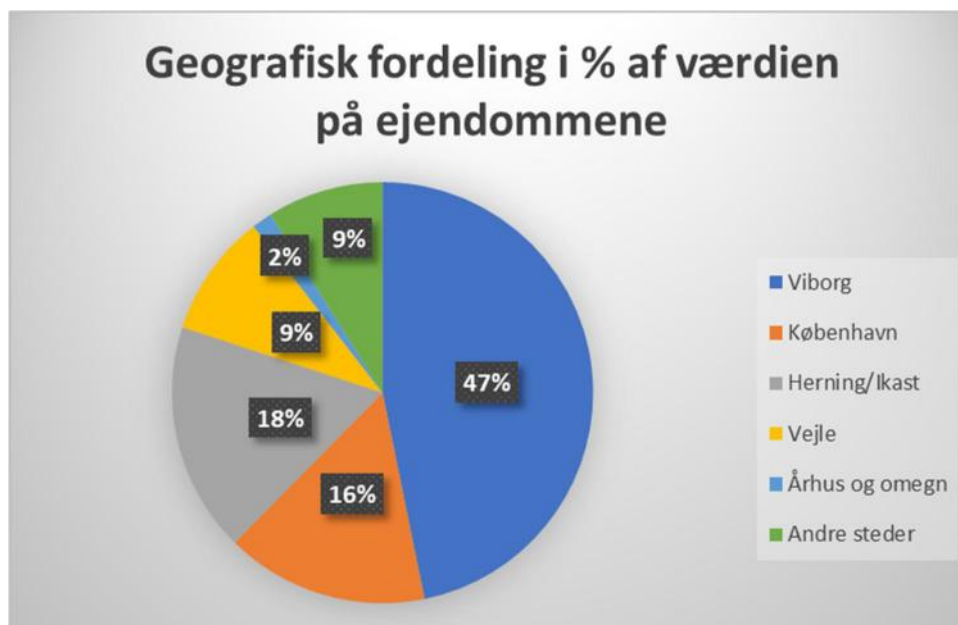


Viborg Midtby:



Værdi efter geografi

Som det fremgår af nedenstående figur, er den geografiske fordeling af ejendommene efter dagsværdi meget fokuseret på vækstbyerne, Viborg, Herning, Vejle og København. Ca. 90% af dagsværdien af ejendommene er således placeret her.



Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Koncernens projektejendomme og ejendomme under opførelse udgør DKK 755 mio.

Den væsentligste enkelt projektejendom er Njalstårnet på Islands Brygge i København, også kendt som Bryggens Bastion.

I hjembyen Viborg er der flere større igangværende projekter – herunder boligprojekter i den nye bydel Banebyen og Midtbyen i øvrigt.

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.

Parcelhuse og grunde

I 2022 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.



Det er særligt tæt/lav bebyggelse, der er tale om. Et eksempel herpå er ovenstående illustration, som er et igangværende projekt i Viborgs nærområde.

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.

I 2022 er der færdigopført 4 cementsiloer på Århus Havn, som udlejes såvel internt i koncernen samt eksternt. Det forventes at udlejningen af disse vil påvirke segmentet positivt i de kommende år.



Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2022 på niveau med 2021. I 2023 forventes en aktivitet og et resultat på et lidt bedre niveau end 2022.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 24,0 mio. efter skat mod et underskud på DKK 56,4 mio. efter skat sidste år.

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 2023. Det forventes dog, fortsat at der vil være et mindre underskud for segmentet.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2022 samlet realiseret et overskud på DKK 11,8 mio. mod et underskud på DKK 3,7 mio i 2021, altså en stor forbedring i forhold til resultatet for 2021.

Resultatet er samlet set ikke tilfredsstillende, men der forventes i 2023 et forbedret resultat i forhold til 2022.

Soliditet og kapitalstruktur

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, er ultimo 2022 35,1% mod 29,0% ultimo 2021. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 39,3% ultimo 2022 mod 32,6% ultimo 2021.

Udviklingen i koncernens kapitalstruktur fremgår af nedenstående tabel:

Kapitalstruktur		2018	2019	2020	2021	2022
Egenkapital	DKK mio.	1.668	1.767	1.844	1.955	2.251
Udskudt skat	DKK mio.	228	230	230	241	272
Prioritetsgæld	DKK mio.	1.811	1.710	1.707	1.663	1.800
Finansieringsinstitutter langfristet	DKK mio.	892	1.094	984	517	661
Finansieringsinstitutter kortfristet	DKK mio.	609	1.017	1.243	1.037	492
Øvrige forpligtelser	DKK mio.	606	697	974	1.311	968
I alt	DKK mio.	5.813	6.515	6.982	6.725	6.444
Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende:						
Ikke rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	2.501	2.739	3.048	3.507	3.491
Rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	3.312	3.775	3.934	3.218	2.952
I alt	DKK mio.	5.813	6.515	6.982	6.725	6.444

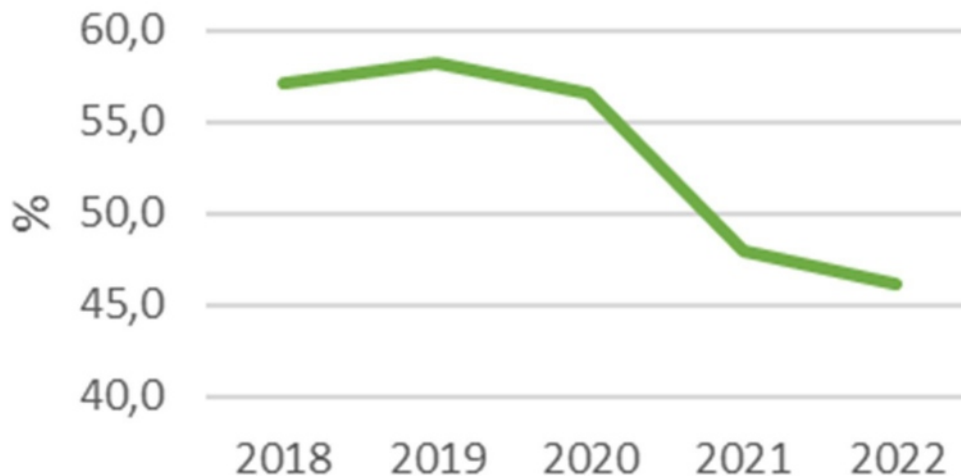
Kapitalstruktur i %

		2018	2019	2020	2021	2022
Egenkapital	%	29%	27%	26%	29%	35%
Udskudt skat	%	4%	4%	3%	4%	4%
Prioritetsgæld	%	31%	26%	24%	25%	28%
Finansieringsinstitutter langfristet	%	15%	17%	14%	8%	10%
Finansieringsinstitutter kortfristet	%	10%	16%	18%	15%	8%
Øvrige forpligtelser	%	10%	11%	14%	19%	15%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%

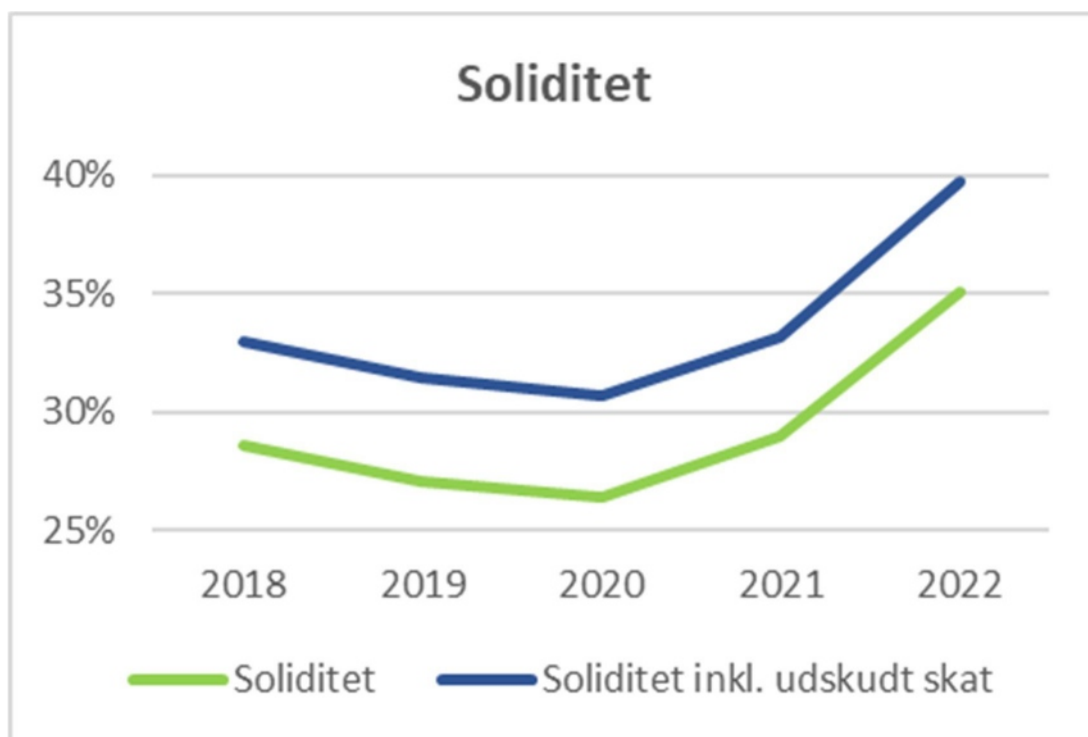
Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende i %:

Ikke rentebærende andel af kapitalen	%	43%	42%	44%	52%	54%
Rentebærende andel af kapitalen	%	57%	58%	56%	48%	46%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%

Rentebærende gæld - andel af aktivmassen



Den rentebærende gæld (delen af balancesummen, som der betales renter af) falder således fra 48% i 2021 til 46% i 2022



Soliditeten incl. minoritetsinteresser stiger fra 29,1% i 2021 til 34,9% i 2022. Indregnes den udskudte skat i soliditeten stiger den fra 32,7% i 2021 til 39,2% i 2022.

Soliditeten vurderes som værende meget tilfredsstillende, og det er koncernens mål at fastholde en soliditet før og efter skat på henholdsvis minimum 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 39,3%, er vi godt rustet til de fremtidige opgaver i koncernen.

Der hæves generelt ikke beløb ud i udbytte, hvilket fremgår af følgende tabel. Dette er med til at opretholde soliditeten på højt niveau.

Udbytte		2018	2019	2020	2021	2022
Udbytte til moderselskabsaktionærer	DKK mio.	0	0	0	0	0
Udbytte til minoritetsaktionærer	DKK mio.	1.225	3.034	2.735	2.736	3.006
Udbytte i alt	DKK mio.	1.225	3.034	2.735	2.736	3.006

Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2022 DKK 373 mio. mod DKK 151 mio. i 2021.

Driftens pengestrømme i alt udgør DKK 279 mio. i 2022 mod DKK 55 mio. i 2021.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 48 mio.

Generelt optager vi størst mulige realkreditlån i samtlige ejendomme, idet denne finansieringsform er såvel omkostningseffektiv som fleksibel. Koncernen har alene traditionelle bank- og realkreditlån og har således ikke optaget andre obligations- eller obligationslignende lån.

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

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. Der er bl.a. i tidligere år indgået en aftale om en fastrenteswap, som er med til at minimere renterisikoen.

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. overfor.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift.

Videnressourcer

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

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

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 2023 forventer ledelsen et positivt resultat i niveauet DKK 150 – 200 mio. før skat.

Filialer i udlandet

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

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.

ESG RAPPORTERING FOR KONCERNEN

Samfundsansvar

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel er primært opførelse, salg, udlejning og administration af bolig- og erhvervsejendomme. Derudover har koncernen aktiviteter, som understøtter det at opføre et rådhus, 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.

På udvalgte ejendomme med et større eget forbrug er der i 2022 opsat solceller. Dette arbejde fortsætter også ind i 2023.

Grønne realkreditlån

2022 har været året, hvor vi har optaget vores første realkreditlån med grønne obligationer. Lånene gives til ejendomme, som opfylder kravene til at være særlig energivenlig.

Dette fokus fortsættes også de kommende år. Et af de udstedte certifikater vises nedenfor.



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 2022 har vi således støttet følgende sportsklubber og foreninger:

24 Timer Viborg	Støttefor. SIK's Venner
Andersen Motorsport ApS	SøndagsKaffe Viborg
Betina Schmidt	Søndermarkens Idrætsklub
Bluefox - Herning	Team Viborg
Bowl'n'Fun A/S	Thisted FC Elite A/S
FC Midtjylland	Tinghallen
Foreningen til støtte for Hospice Viborg	VFF Amatør Afdeling
Herning Cykle Klub	VFF Spinning Event
Hærvejsmarchen	Viborg FF
KulturCenter Skive	Viborg Golfklub
Lions Club Viborg	Viborg HK
Performe ApS	Viborg Karate Skole
Pimpongs Talentskole	Viborg Kommune - Snapstinget
Radio Viborg	Viborg Kommune - Juli Viborg
Senior Folkemødet, Viborg	Viborg Kommune - Generation Handball
SIK fodbold	Viborg Kultur og Idrætsfond
Silkeborg IF	Viborg Miniby

Menneskerettigheder og antikorruption

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

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Øverste ledelsesorgan

Selskabets bestyrelse består af 3 kvinder (43%) og 4 mænd (57%), og kønsfordelingen anses derfor som ligelig. En ligelig kønsfordeling forventes fastholdt i fremtiden.

Øvrige ledelsesniveauer

På virksomhedens øvrige ledelsesniveauer udgør mandlige ledere 57% og kvindelige ledere 43%, og kønsfordelingen anses derfor som ligelig. En ligelig kønsfordeling forventes fastholdt i fremtiden.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK	
3	Nettoomsætning	1.105.809	1.073.103	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	93.156	122.323	0	0
	Andre driftsindtægter	69.534	267.895	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-757.904	-677.270	0	0
	Vareforbrug	-111.616	-112.712	0	0
	Ejendomsomkostninger	-48.067	-43.268	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-100.259	-91.239	-67	-62
	Bruttoresultat	250.653	538.832	-67	-62
4	Personaleomkostninger	-140.727	-171.377	-95	-103
	Resultat før af- og nedskrivninger	109.926	367.455	-162	-165
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-43.367	-87.444	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	66.559	280.011	-162	-165
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	318.552	151.869	0	0
	Andre driftsomkostninger	-5.589	-17.007	0	0
	Resultat af primær drift	379.522	414.873	-162	-165
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	103.177	144.805
7	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	26.674	114.779	2.525	413
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	72	62	0	0
8	Andre finansielle indtægter	11.438	7.192	819	1.071
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-2.097	0	0
9	Andre finansielle omkostninger	-128.026	-142.443	-2.982	-1.174
	Resultat før skat	289.680	392.366	103.377	144.950
10	Skat af årets resultat	-53.822	-73.411	188	92
	Årets resultat	235.858	318.955	103.565	145.042
11	Forslag til resultatdisponering				

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
	Erhvervede rettigheder	5.536	5.485	0	0
	Goodwill	341	410	0	0
12	Immaterielle anlægsaktiver i alt	5.877	5.895	0	0
	Grunde og bygninger	142.788	175.045	0	0
	Investeringsejendomme	4.376.576	3.915.767	0	0
	Indretning af lejede lokaler	671	1.158	0	0
	Skibe	28.482	54.390	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	243.582	240.692	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.151	25.001	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	754.676	1.387.388	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.945	0	0	0
13	Materielle anlægsaktiver i alt	5.581.871	5.799.441	0	0
14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.052.705	896.943
15	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	496.761	514.090	14.537	12.011
15	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	44.619	44.619	0	0
14	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.081	8.406	0	0
15	Deposita	101	100	0	0
15	Andre tilgodehavender	14.776	14.693	9.776	9.693
	Finansielle anlægsaktiver i alt	564.338	581.908	1.077.018	918.647
	Anlægsaktiver i alt	6.152.086	6.387.244	1.077.018	918.647
	Råvarer og hjælpematerialer	11.729	14.814	0	0
	Varer under fremstilling	210	36.529	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	39.875	45.085	0	0
	Forudbetalinger for varer	5.829	7.594	0	0
	Varebeholdninger i alt	57.643	104.022	0	0

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	
16	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	6.972	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.514	73.047	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	32.767	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.546	18.308	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	59	0
	Tilgodehavende selskabsskat	346	0	129	21.756
17	Andre tilgodehavender	115.450	101.185	25.529	12.416
	17 Periodeafgrænsningsposter	3.460	9.612	0	0
	Tilgodehavender i alt	213.316	209.124	58.484	34.172
	Likvide beholdninger	21.020	24.725	1	1
	Omsætningsaktiver i alt	291.979	337.871	58.485	34.173
	Aktiver i alt	6.444.065	6.725.115	1.135.503	952.820

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
18	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	796.112	637.824
	Overført resultat	1.058.624	902.742	265.518	267.654
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.006	2.736	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	1.061.755	905.603	1.061.755	905.603
19	Minoritetsinteresser	1.189.017	1.049.161	0	0
	Egenkapital i alt	2.250.772	1.954.764	1.061.755	905.603
20	Hensættelser til udskudt skat	272.075	241.381	0	0
21	Andre hensatte forpligtelser	111.112	158.922	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	383.187	400.303	0	0
22	Ansvarlig lånekapital	42.800	12.800	0	0
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.712.204	1.574.653	0	0
22	Gæld til øvrige kreditinstitutter	597.226	415.392	0	0
22	Leasingforpligtelser	31.535	50.252	0	0
22	Deposita	14.584	9.169	0	0
22	Anden gæld	479.146	725.455	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.877.495	2.787.721	0	0

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	125	0	903.641	2.736	906.502	1.049.163	1.955.665
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	0	0	0	0	-46.801	-46.801
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	125	0	903.641	2.736	906.502	1.002.362	1.908.864
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	0	-1	-1
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	137.530	0	137.530	0	137.530
Betalt udbytte	0	0	0	-2.736	-2.736	0	-2.736
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.815	0	1.815	0	1.815
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-30.558	0	-30.558	0	-30.558
Forslag til resultatdisponering	0	0	46.196	3.006	49.202	186.656	235.858
Saldo pr. 31.12.22	125	0	1.058.624	3.006	1.061.755	1.189.017	2.250.772

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	125	637.824	267.654	0	905.603	0	905.603
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-1	0	0	-1	0	-1
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	66.531	0	0	66.531	0	66.531
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	693	0	0	693	0	693
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-14.637	0	0	-14.637	0	-14.637
Forslag til resultatdisponering	0	105.702	-2.137	0	103.565	0	103.565
Saldo pr. 31.12.22	125	796.112	265.517	0	1.061.754	0	1.061.754

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Årets resultat	235.858	318.955
29 Reguleringer	-77.696	-187.084
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	46.278	34.147
Tilgodehavender	-14.699	-30.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-22.687	-44.309
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	502.598	318.991
Andre hensatte forpligtelser	-47.370	26.990
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	622.282	437.648
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	11.438	7.191
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-128.026	-142.441
Betalt selskabsskat	-7.304	-636
Pengestrømme fra driften	498.390	301.762
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-535	-408
Salg af immaterielle anlægsaktiver	185	320
Køb af materielle anlægsaktiver	-411.440	-730.693
Salg af materielle anlægsaktiver	184.806	327.799
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-6.883	-2.105
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	23.401
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	155.492	470.382
Modtaget udbytte	54.725	11.587
Pengestrømme fra investeringer	-23.650	100.283
Betalt udbytte	-2.736	-2.735
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	16.551	0
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	0	-2.091
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-492.260	-404.875
Pengestrømme fra finansiering	-478.445	-409.701
Årets samlede pengestrømme	-3.705	-7.656
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	24.725	32.381
Likvide beholdninger ved årets slutning	21.020	24.725
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	21.020	24.725
I alt	21.020	24.725

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er i regnskabsåret indregnet en hensættelse til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion" i den tilknyttede virksomhed BG Beton A/S. Hensættelsen udgør pr. 31.12.22 t.DKK 38.733. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere fra det anslåede beløb.

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i den tilknyttede virksomhed BG Njalsgade ApS. Hensættelsen i den tilknyttede virksomhed udgør t.DKK 30.000 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

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:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK
Særlige poster:					
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	47.978	230.947	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-35.000	0	0
I alt		47.978	195.947	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 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	274.199	192.852	0	0
Udlejning og reparation af materiel	8.435	8.386	0	0
Maskinstation	15.066	19.013	0	0
Feriecenter	13.657	12.518	0	0
Råstoffer	76.417	66.027	0	0
Entrepriser	430.340	532.929	0	0
Huslejeindtægter	239.816	238.116	0	0
Salg af ejendomme	47.880	3.260	0	0
I alt	1.105.810	1.073.101	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	1.082.742	1.064.574	0	0
Eksport	23.068	8.527	0	0
I alt	1.105.810	1.073.101	0	0

4. Personaleomkostninger

Lønninger	121.297	151.584	89	100
Pensioner	11.022	11.571	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.767	4.088	6	3
Andre personaleomkostninger	4.641	4.134	0	0
I alt	140.727	171.377	95	103
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	290	331	1	1

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK

4. Personaleomkostninger - fortsat -

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	2.008	954	0	0
Pension til direktion	80	52	0	0
Vederlag til direktion	2.088	1.006	0	0
Vederlag til bestyrelse	1.314	314	0	0
Vederlag til direktion og bestyrelse	3.402	1.320	0	0

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.607	1.489	39	39
Skatterådgivning	105	592	0	0
Andre ydelser	1.129	932	11	11
I alt	2.841	3.013	50	50

6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	103.177	144.805
I alt	0	0	103.177	144.805

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK

7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	26.866	114.829	2.525	413
Afskrivning på goodwill	-136	-90	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	40	0	0
Tab ved salg af associerede virksomheder	-56	0	0	0
I alt	26.674	114.779	2.525	413

8. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	530
Øvrige finansielle indtægter	11.438	7.192	819	1.071
I alt	11.438	7.192	354	964

9. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	362	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	128.026	142.443	2.620	1.174
I alt	128.026	142.443	2.982	1.174

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.DKK	2021 t.DKK	2022 t.DKK	2021 t.DKK

10. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-30.265	34.681	-129	-21.342
Årets regulering af udskudt skat	84.087	38.763	-59	21.283
Regulering af skat fra tidligere år	0	-33	0	-33
I alt	53.822	73.411	-188	-92

11. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	105.702	145.218
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.006	2.736	0	0
Minoritetsinteresser	186.656	171.179	0	0
Overført resultat	46.196	145.040	-2.137	-176
I alt	235.858	318.955	103.565	145.042

12. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	11.180	16.331
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	44
Tilgang i året	535	0
Afgang i året	-116	-113
Kostpris pr. 31.12.22	11.599	16.262
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-5.696	-15.921
Afskrivninger i året	-367	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-6.063	-15.921
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	5.536	341

13. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investe- ringsejen- domme	Indretning af lejede lokaler	Skibe	Produk- tionsan- læg og maskiner	Andre driftsma- teriel og inventar	Materielle anlægsak- tiver under ud- førelse	Forudbe- talinger for materi- elle anlægsakti- ver
Koncern:								
Kostpris pr. 01.01.22	194.588	3.493.351	2.583	83.113	482.534	126.833	1.390.854	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-513.474	0	0	0	0	0	0
Tilgang i året	7.888	95.017	0	0	25.727	2.341	278.522	1.945
Afgang i året	-41.330	-61.744	0	0	-55.969	-16.111	-10.109	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	864.133	0	0	36.992	0	-901.125	0
Kostpris pr. 31.12.22	161.146	3.877.283	2.583	83.113	489.284	113.063	758.142	1.945
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	0	0	0	3.000	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	0	0	0	3.000	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-19.543	0	-1.426	-52.149	-244.842	-78.405	-3.466	0
Afskrivninger i året	-1.925	0	-486	-4.628	-28.774	-7.655	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.110	0	0	0	24.914	4.781	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	2.146	0	1.367	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-18.358	0	-1.912	-54.631	-248.702	-79.912	-3.466	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	422.416	0	0	0	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-226.943	0	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	283.781	0	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	20.039	0	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	499.293	0	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	142.788	4.376.576	671	28.482	243.582	33.151	754.676	1.945

13. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investe- ringsejen- domme	Indretning af lejede lokaler	Skibe	Produk- tionsan- læg og maskiner	Andre driftsma- teriel og inventar	Materielle anlæg, anlægsak- tiver under ud- førelse	Forudbe-
								talinger for materi- elle an- lægsakti- ver
Koncern:								
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	0	3.877.283	0	0	240.692	0	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	7.341	0	0	0	0	4.031	0

14. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i	Kapitalandele i	Andre værdipapi-
	tilknyttede virk- somheder	associerede virk- somheder	rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	46.746	11.181
Tilgang i året	0	6.528	0
Afgang i året	0	-584	-130
Kostpris pr. 31.12.22	0	52.690	11.051
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	451.262	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	365	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	26.866	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-54.725	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.069	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.534	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	426.372	0

14. 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. 01.01.22	0	1.114	-2.763
Nedskrivninger i året	0	0	-203
Afskrivninger på goodwill	0	-136	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	163	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	16.558	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	17.699	-2.966
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	0	-13
Dagsværdireguleringer i året	0	0	9
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	0	-4
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	496.761	8.081
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	1.360	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	271.099	33	0
Kostpris pr. 31.12.22	271.099	33	0
Opskrivninger pr. 01.01.22	625.844	11.979	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-1	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	103.177	2.525	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-14.637	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	67.223	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	781.606	14.504	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.052.705	14.537	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

14. 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 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%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

Associerede virksomheder:

Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%
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%
BN Invest Vejle ApS, Viborg	50%
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg	33%
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%
Bølgen A/S, Viborg	50%
DØBA 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 & Skjoldelev, Viborg	50%
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%

Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
RDS Invest ApS, Viborg	50%
Sabro Bolig Invest ApS, Viborg	50%
SmartGym ApS, 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%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 50% af 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 ejerftaler 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.

15. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender		Andre tilgodeha- vender
	hos associerede virksomheder	Deposita	
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	44.619	100	14.693
Tilgang i året	0	1	354
Afgang i året	0	0	-271
Kostpris pr. 31.12.22	44.619	101	14.776
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	44.619	101	14.776

15. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt - fortsat -

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	0	9.693
Tilgang i året	0	0	354
Afgang i året	0	0	-271
Kostpris pr. 31.12.22	0	0	9.776
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	0	9.776

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

16. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	91.291	243.774	0	0
Acontofaktureringer	-95.168	-237.357	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	-3.877	6.417	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	6.972	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-3.877	-555	0	0
I alt	-3.877	6.417	0	0

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	3.460	9.612	0	0
I alt	3.460	9.612	0	0

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

19. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	1.049.163	1.093.870	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	-46.801	-227.612	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-1	-9	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	21.410	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-9.677	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	186.656	171.179	0	0
I alt	1.189.017	1.049.161	0	0

20. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	241.509	230.472	-59	-21.283
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-53.392	-34.080	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	83.958	36.578	0	21.283
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	8.410	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.22	272.075	241.380	-59	0

21. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Garantiforpligtelser	Retableringsforpligtelser	Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.22	80.449	500	77.974	
Anvendt i året	-17.797	0	-2.139	
Hensat i året	14.266	0	31.147	
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-276	0	-73.010	
Forpligtelser pr. 31.12.22	76.642	500	33.972	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	31.976	20.690	0	0
Kortfristede forpligtelser	79.136	138.232	0	0
I alt	111.112	158.922	0	0

22. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	42.800	19.200
Gæld til realkreditinstitutter	87.311	1.357.324	1.799.515	1.663.327
Gæld til øvrige kreditinstitutter	19.719	516.126	616.945	448.747
Leasingforpligtelser	12.781	2.769	44.316	68.185
Deposita	0	4.900	14.584	9.169
Anden gæld	1.645	352.166	480.791	740.323
I alt	121.456	2.233.285	2.998.951	2.948.951

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital består af fire lån med en samlet hovedstol på t.DKK 42.800. Lånene er rente- og afdragsfrie til og med den 1. august 2023, hvorefter lånene forfalder til betaling lineært over tre år. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.21 t.DKK

23. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret husleje	892	156	0	0
I alt	892	156	0	0

24. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Afledte finansiel- le instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.22	4.376.574	-58.092	4.318.482
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	283.781	0	283.781
Modervirksomhed:			
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	138.901	138.901

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

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

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

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

Koncernen har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsejendomme
- Blandet benyttede ejendomme
- Projektejendomme

Boligejendomme:

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

Fastlæggelsen af dagsværdien på boligejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 48.646 og et afkastkrav i intervallet 4,21%-8,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 56.601. Dagsværdien for nogle ejendomme fastlægges til kostpris, da dette vurderes at være dagsværdien for ejendommene. Den samlede dagsværdi af koncernens boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 960.406.

Erhvervsejendomme:

Koncernens erhvervsejendomme er hovedsageligt beliggende i Viborg, Herning, København, Randers, Aarhus og Rostock i Tyskland, men også i nogle af oplandsbyerne til de danske byer. Ejendommene anvendes både til industri, retrail og logistik.

Fastlæggelsen af dagsværdien på erhvervsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 165.354 og et afkastkrav i intervallet 5,50%-9,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 186.392. Dagsværdien af koncernens erhvervsejendomme udgør på balancedagen t.DKK 2.294.385.

Af den samlede portefølje udgør et stort logistikcenter i Herning t.DKK 938.497 af den samlede dagsværdi på balancedagen som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 69.062 og et afkastkrav i intervallet 7,25%-7,50%.

Ejendommen i Rostock i Tyskland er opgjort til en dagsværdi på balancedagen på t.DKK 98.192 som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.081 og et afkastkrav på 8,50%.

Blandet benyttede ejendomme:

Koncernens blandet benyttede ejendomme er beliggende i det centrale Viborg og i Herning, men også i mindre byer i midtjylland. Ejendommene består typisk af erhvervslejemål i stueetagen og boliglejemål på de øvrige etager.

Fastlæggelsen af dagsværdien på de blandet benyttede ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 60.460 og et afkastkrav i intervallet 4,50%-10,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 66.958. Dagsværdien af koncernens blandet benyttede ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.084.937.

Projektejendomme:

Koncernens projektejendomme består af ejendomme til udvikling og er beliggende i Viborg og i Ikast. Dagsværdien på projektejendommene svarer til kostprisen som på balancedagen udgør t.DKK 36.848.

25. Afledte finansielle instrumenter

Koncern:

Koncernen har indgået to renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en samlet hovedstol på t.DKK 248.784. og en løbetid på 20 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -58.092. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 137.530 direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske pengeinstitutter som modpart.

26. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-228 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 20.172. 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 en samlet forpligtelse på t.DKK 8.071.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 860.915 Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 757.887.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret t.DKK 110.543. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 95.224.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet en garantier på t.DKK 4.136 overfor en tredjemænd til tilknyttede virksomheder.

Koncernen har afgivet betalingsgarantier på t.DKK 5.750, arbejdsgarantier på t.DKK 124.479 samt restværdigarantier på t.DKK 6.559. De samlede garantier beløber sig til t.DKK 136.788 og er alle stiller overfor tredjemand.

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør på balancedagen t.DKK 235.976, mens de samlede forpligtelser beløber sig til t.DKK 104.196.

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 selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 860.915. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 757.887.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret t.DKK 110.543. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 95.224.

Andre eventualforpligtelser

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

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.825.130, er der givet pant i koncernens endomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.238.190.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 290.546 har koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 785.656, der giver pant i koncernens ejendomme som på balancedagen har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.167.409. Ejerpantebreve i koncernens egen besiddelse udgør t.DKK 218.246.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 36.144 har koncernen afgivet løsøre- og virksomhedspant for t.DKK 74.350. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 248.758.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

28. 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.

29. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-51.648	-226.123
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	43.367	85.107
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-318.650	-127.742
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-26.673	-114.727
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-7
Finansielle indtægter	-11.438	-7.191
Finansielle omkostninger	128.025	142.441
Skat af årets resultat	53.822	73.411
Øvrige reguleringer	105.499	-12.253
I alt	-77.696	-187.084

30. 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.

30. 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.

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.

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

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

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

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, 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	0-16
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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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".

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

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

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

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.

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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 overtagelsesmetoden i modervirksomhedens balance, hvorefter de erhvervede identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

Nettorealiseringsværdien 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Egenkapital

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

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).

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, retableringsforpligtelser, m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Garantiforpligtelserne i henhold til "Betonsagen" måles til nettorealiseringsværdi 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.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.