

F.B. Holding II Viborg ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.04.20

Palle Buhl Jørgensen

Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 10
Ledelsesberetning	11 - 29
Resultatopgørelse	30
Balance	31 - 34
Egenkapitalopgørelse	35 - 37
Koncernens pengestrømsopgørelse	38
Noter	39 - 71

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

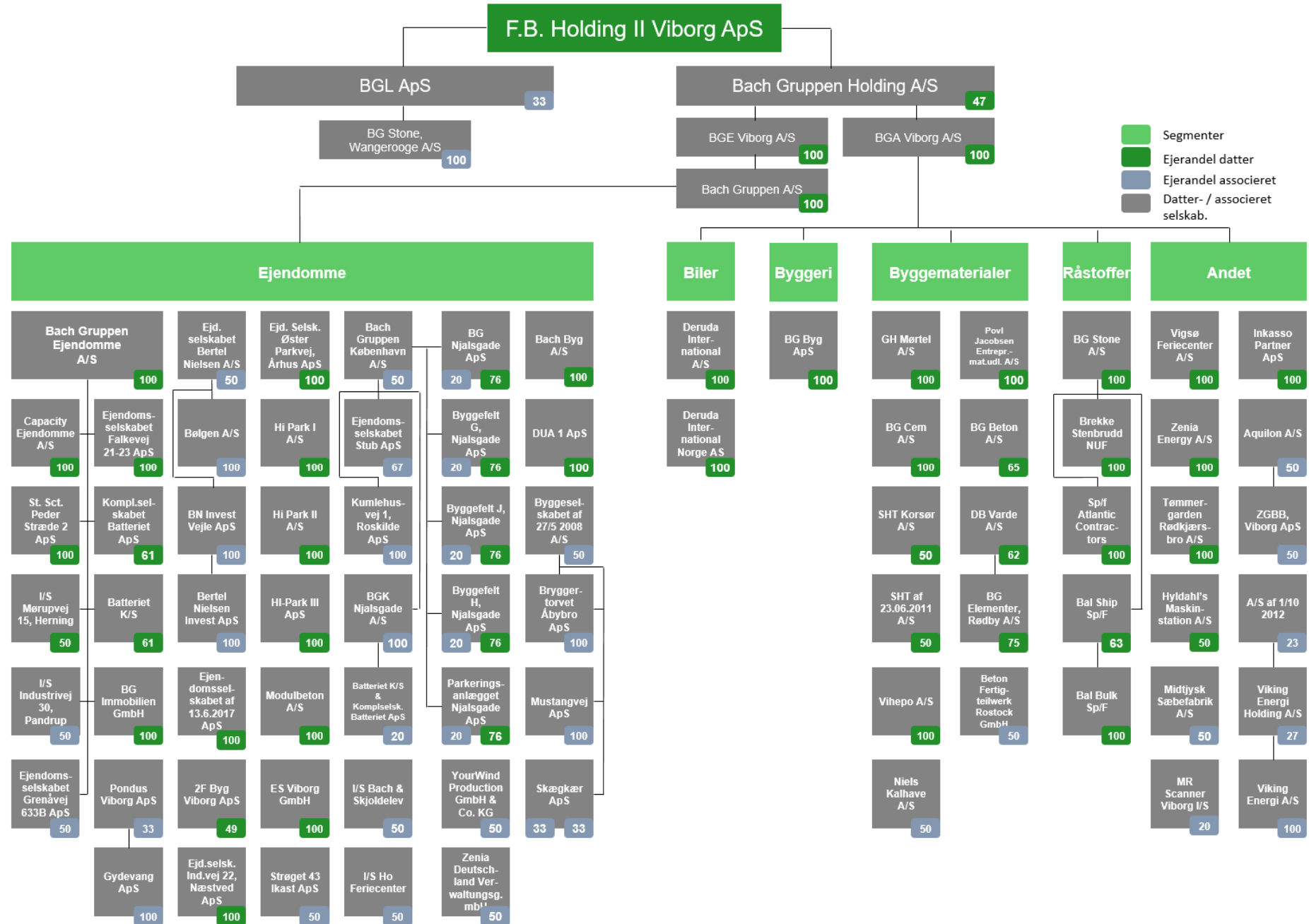
Sparekassen Kronjylland

Dattervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg
Bach Gruppen Holding A/S, Viborg
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, 40121021
BGE Viborg A/S, Viborg
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt H, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Deruda International Norge AS, Norge
DUA 1 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved 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
Modulbeton A/S, Viborg
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning
SHT Korsør A/S, Viborg
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Vihepo A/S, Viborg
Zenia Energy A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
Batteriet K/S, Viborg
Komplementarselskabet Batteriet ApS, Viborg
BG Beton A/S, Viborg
DB Varde A/S, Viborg
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg
2F Byg Viborg ApS, Viborg

Associerede virksomheder

Aquilon A/S, Viborg
Bach Gruppen København A/S, Viborg
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland
Bertel Nielsen Invest ApS, Viborg
BGK Njalsgade ApS, Viborg
BGL ApS, Viborg
BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg
BN Invest Vejle ApS, Viborg
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg
Midtjysk Sæbefabrik A/S, Viborg
Mustangvej ApS, Viborg
Niels Kalhave A/S, Viborg
Skægekær ApS, Viborg
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland
Gydevang ApS, Viborg
Pondus Viborg ApS, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
MR Scanner Viborg I/S, Viborg
ZGBB, Viborg ApS, Viborg



- Segmenter
- Ejerandel datter
- Ejerandel associeret
- Datter- / associeret selskab.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. marts 2020

Direktionen

Finn Bach

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Anders Bo Bach

Lars Munkøe

Mogens Andersen

Pia Bach-Kristensen

Ulla Bloch Bach

Helle Bloch Bach

Til kapitalejeren i F.B. Holding II Viborg ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for F.B. Holding II Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 23. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	618.935	740.531	604.082	537.062	465.693
Indeks	133	159	130	115	100
Resultat af primær drift	229.407	224.292	177.141	210.083	229.624
Indeks	100	98	77	91	100
Finansielle poster i alt	3.537	15.503	-28.020	-30.247	-42.032
Indeks	-8	-37	67	72	100
Årets resultat	170.668	196.352	137.433	85.452	101.195
Indeks	169	194	136	84	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	6.514.704	5.812.891	5.474.825	4.932.141	4.530.080
Indeks	144	128	121	109	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	907.859	715.605	599.081	321.283	346.054
Indeks	262	207	173	93	100
Egenkapital ekskl. minoritetsejere	705.292	648.891	562.505	490.121	509.755
Indeks	138	127	110	96	100
Egenkapital inkl. minoritetsejere	1.767.379	1.667.703	1.479.561	1.296.668	1.068.056
Indeks	165	156	139	121	100
Egenkapital inkl. minoritetsejere og udskudt skat	1.996.925	1.896.099	1.681.875	1.482.153	1.203.166
Indeks	166	158	140	123	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	108.373	278.664	54.731	-48.443	115.930
Investeringer	-617.087	-304.303	-417.836	-150.538	-222.187
Finansiering	104.310	-22.560	-13.886	175.182	76.161
Årets pengestrømme	-404.404	-48.199	-376.991	-23.799	-30.096

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	9,9%	12,5%	9,9%	7,2%	10,0%
Overskudsgrad	37,1%	30,3%	29,3%	39,1%	49,3%

Soliditet

Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	27,1%	28,7%	27,0%	26,3%	23,6%
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	30,7%	32,6%	30,7%	30,0%	26,6%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital inkl. minoritetsinteresser}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser:	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoritetsinteresser} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i F.B. 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.

Sammensætningen af F.B. Holding II Viborg ApS koncernen pr. 31. december 2019 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen har foretaget opskrivning på koncernens grusgrave ud fra en ekstern vurdering af de forventede råstofmængder og råstofværdier. Da der er tale om vurdering af mængder under jordens overflade, vil der være usikkerhed forbundet med målingen af grunde og bygninger.

Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Med en omsætning på DKK 618.935 mio. i 2019 mod DKK 740.531 mio. i 2018, er der i 2019 realiseret et resultat efter skat på DKK 171 mio. mod DKK 196 mio. i 2018.

Resultatet før skat i 2019 udgør DKK 185 mio. mod DKK 225 mio. i 2018.

Resultatforventningen for 2019 var et positivt resultat i niveauet DKK 225 mio. før skat. Dette resultat blev realiseret, hvis der ses bort fra de ekstraordinære engangsudgifter, som oplyst nedenfor.

Forrentningen af primo egenkapitalen udgør 9,9% efter skat.

2019 blev endnu et meget tilfredsstillende år for koncernen, og resultatet før ekstraordinære engangsudgifter er det bedste nogensinde.

De ekstraordinære engangsudgifter vedrørende BG Stone A/S udgør ca. kr. 40 mio. og er opført under posten "Andre driftsomkostninger" i resultatopgørelsen. Disse omkostninger relaterer sig til nedlukning af urentable grusgrave m.v. og er alene af engangskarakter.

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

I 2019 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af grunden på Islands Brygge, kendt under navnet "Bryggens Bastion".

Det første byggefelt på "Bryggens Bastion" (Byggefelt I) blev afleveret til Heimstaden i 2018. KAB og Reitan delen af "Byggefelt J" blev afleveret i 2019 og medio februar 2020 er den resterende del af "Byggefelt J" afleveret til Heimstaden.

Det bemærkes, at der – bortset fra salget af "Byggefelt E" i 2019 - alene i nærværende regnskab er indregnet avance af salget af det ene byggefelt, som er afleveret. Der er således ikke indregnet avancer på de næste byggefelter, som Heimstaden har købt, men som endnu ikke er afleveret.

Indregningen heraf sker først ved aflevering og er indtil da koncerninterne, hvorfor de elimineres i koncernen – se i øvrigt nedenfor for en uddybning heraf.

Investerings ejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

Det væsentligste forretningsområde for Bach Gruppen Holding A/S er investering og udvikling af investeringsejendomme med deraf følgende bolig- og erhvervsudlejning.

Målt på investeringsejendommenes dagsværdi er Bach Gruppen Holding A/S inklusiv associerede selskaber blandt de fem største privatejede ejendomsselskaber i Danmark, og målt på antallet af kvm. blandt de tre største.

Udviklingen har i 2019 været tilfredsstillende, og vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2020, hvor en række projekter forventes færdiggjort med efterfølgende udlejning.

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

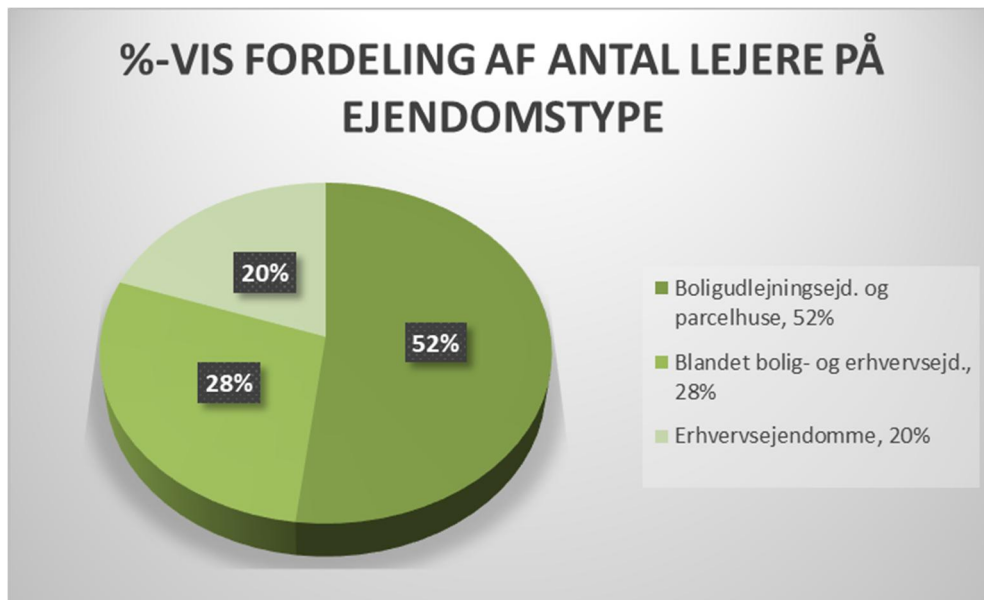
Mio. DKK	2019	2018	2017	2016	2015
Bruttolejeindtægter	216,5	206,3	197,8	183,7	173,7
Index	124,6	118,8	113,9	105,8	100,0
Nettolejeindtægter	170,1	166,0	160,7	148,5	141,3
Index	120,4	117,5	113,7	105,1	100,0

Som det fremgår af tabellen, er bruttolejeindtægterne steget med DKK 10,2 mio. i 2019, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 4,1 mio.

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

Ved udgangen af 2019 havde koncernen 580.992 kvm. til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 580.992 kvm. er fordelt på i alt 255 ejendomme og 1.132 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.

Leje- og dagsværdireguleringer

På mere end 90% af lejemålene er der aftalt fuld pristalsregulering af lejen eller trappeleje. Bruttolejen vil således typisk blive reguleret i niveauet 1-2% årligt.

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udgør i 2019 DKK 31 mio. Dette beløb kan specificeres jf. nedenstående tabel:

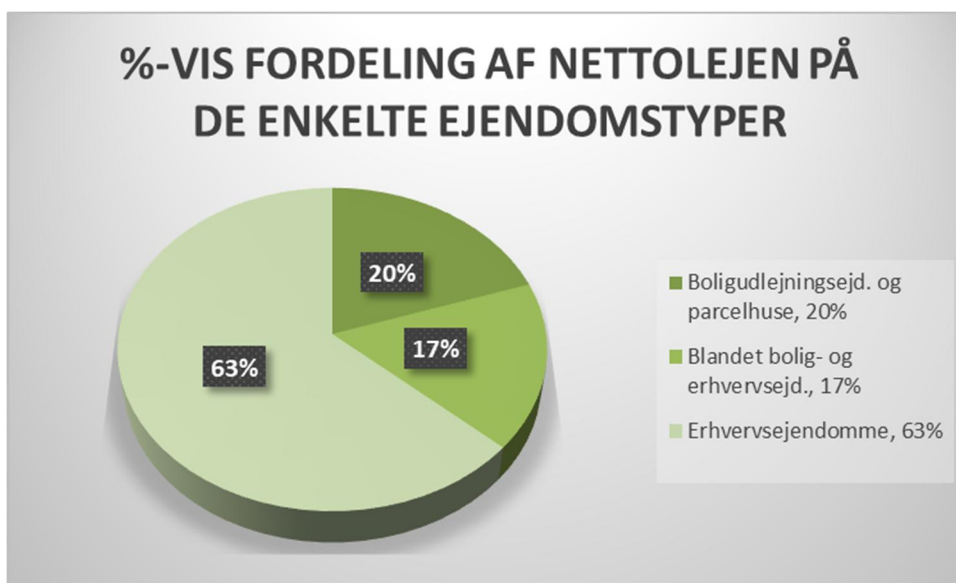
Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK	31
Specificeres således:	
Dagsværdiregulering ejendomme i behold	23
Salgspris på solgte investeringsejendomme	81
Bogført værdi af solgte investeringsejendomme	-73
Avance på solgte investeringsejendomme	8

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 23 mio. svarende til ca. 0,7% af dagsværdien for investeringsejendomme – altså under den typisk gennemsnitlige årlige regulering på lejen, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2019, hvor der er realiseret en avance på solgte investeringsejendomme på DKK 8 mio. svarende til en avance på ca. 10%.

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

Der er sket en markant befolkningstilvækst i de områder, hvor størstedelen af investeringsejendommene er beliggende, jf. også senere afsnit om befolkningsudviklingen. Dette giver en øget efterspørgsel efter især lejeboliger, hvilket resulterer i en positiv udvikling i lejeindtægterne, og i sidste ende også dagsværdireguleringerne.

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

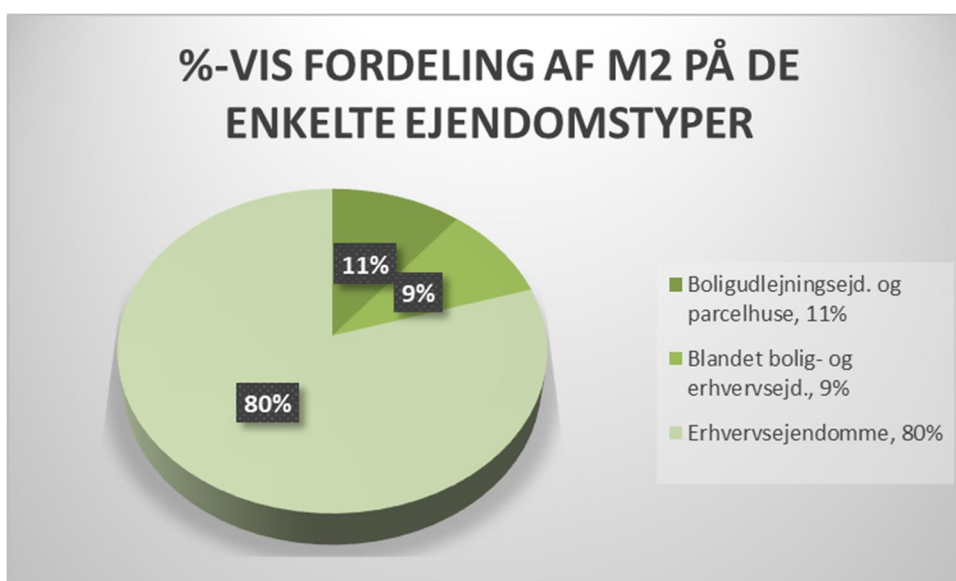


Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer, som tidligere beskrevet, 255 ejendomme med i alt 580.992 kvm. til rådighed for udlejning.

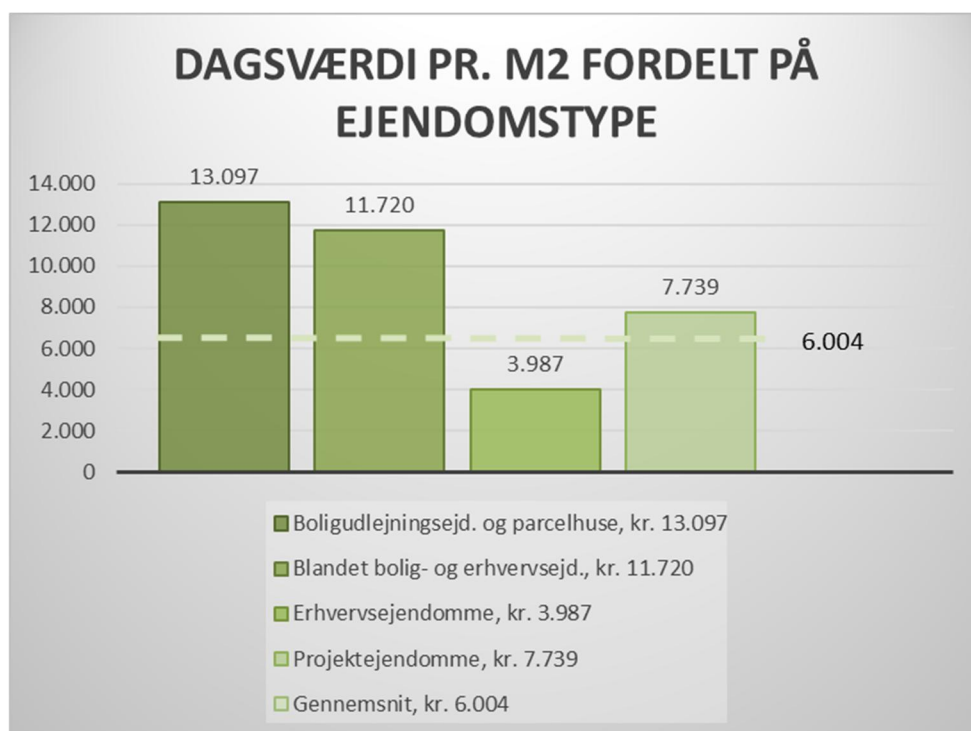
Fordelingen på ejendomsstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes, at projektejendomme ikke er medregnet.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktionsejendomme. Den forholdsvis store andel af kvm. på erhvervsejendomme 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 kvm. til rådighed for udlejning.



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

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



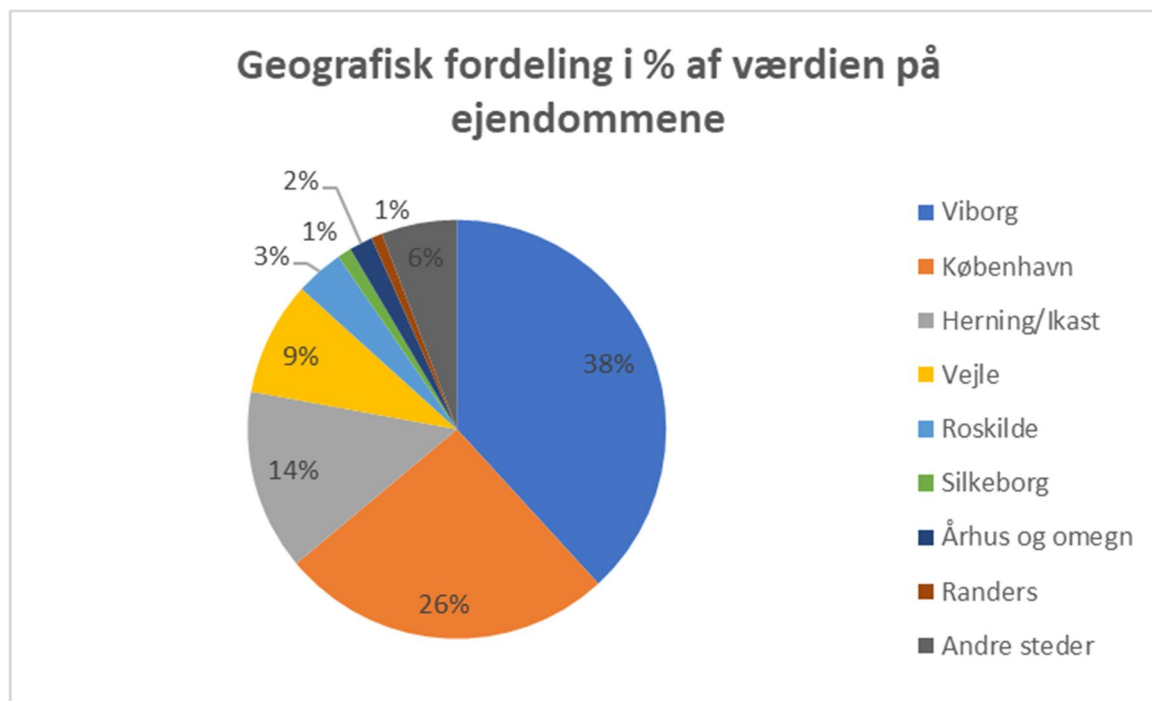
Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. kvm. inkl. projektejendomme udgør DKK 6.004, hvilket er markeret med den vandrette stiplede linje i figuren ovenfor.

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

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

Geografisk fordeling af ejendommene

Som det fremgår af nedenstående figur, er den geografiske fordeling af ejendommene efter dagsværdi meget fokuseret på vækstbyerne, Viborg, Herning, Vejle og København, jf. senere afsnit for befolkningsprognoserne for disse områder. 87% af dagsværdien af ejendommene er således placeret her.



Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Den væsentligste projektejendom er en ca. 71.000 kvm. stor grund på Islands Brygge kendt under navnet "Bryggens Bastion" – se mere på www.bryggensbastion.dk.

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

Med metroen er der 3 minutters transport til "Kongens Nytorv".

På "Bryggens Bastion" kan der bygges op til 125.000 kvm. indeholdende hotel, detail, kontor, boliger, undervisning, børneinstitutioner, sportsfaciliteter og kulturelle formål. Andelen af boliger kan udgøre imellem 30% og 75% af etagearealet, hvilket giver stor fleksibilitet.

På nuværende tidspunkt er der stort behov og efterspørgsel efter boliger, hvorfor vi forventer at langt størstedelen vil blive udviklet til boliger.



I februar 2017 indgik koncernen en aftale med Heimstaden, om Heimstadens køb af ca. 30.000 kvm. primært boliger på "Bryggens Bastion" til en værdi af DKK 1,2 mia. Handelen omfattede to hele byggefelter ("Byggefelt I" og "Byggefelt G") af "Bryggens Bastion" samt en del af et tredje byggefelt ("Byggefelt J").

Byggefelterne leveres til Heimstaden i perioden 2018-2021. Det første byggefelt ("Byggefelt I") er afleveret i 2018 og det andet medio februar 2020 ("Byggefelt J").

Udover salget til Heimstaden blev der også i 2017 indgået aftale omkring salg til KAB samt Reitan for i alt yderligere DKK 0,2 mia. vedrørende "Byggefelt J".

Primo 2019 solgte koncernen yderligere et byggefelt til Heimstaden ("Byggefelt H") for i alt DKK 0,3 mia.

I 2019 solgte koncernen "Byggefelt E" for i alt kr. 0,5 mia. til udenlandske investorer repræsenteret ved Invesco. Her er sket levering af et selskab indeholdende byggeretter, mens selve byggeriet skal leveres i 2021. Sammenlagt er der således til dato solgt for DKK 2,2 mia. af "Bryggens Bastion".

Det samlede projekt "Bryggens Bastion" er på i alt 125.000 kvm. og efter salg af ovenstående, er der fortsat ca. 70.000 kvm. fordelt på fem byggefelter, som endnu ikke er endelig disponeret, men der projekteres på dele heraf, ligesom der er salgsbestræbelser i gang på yderligere et byggefelt.

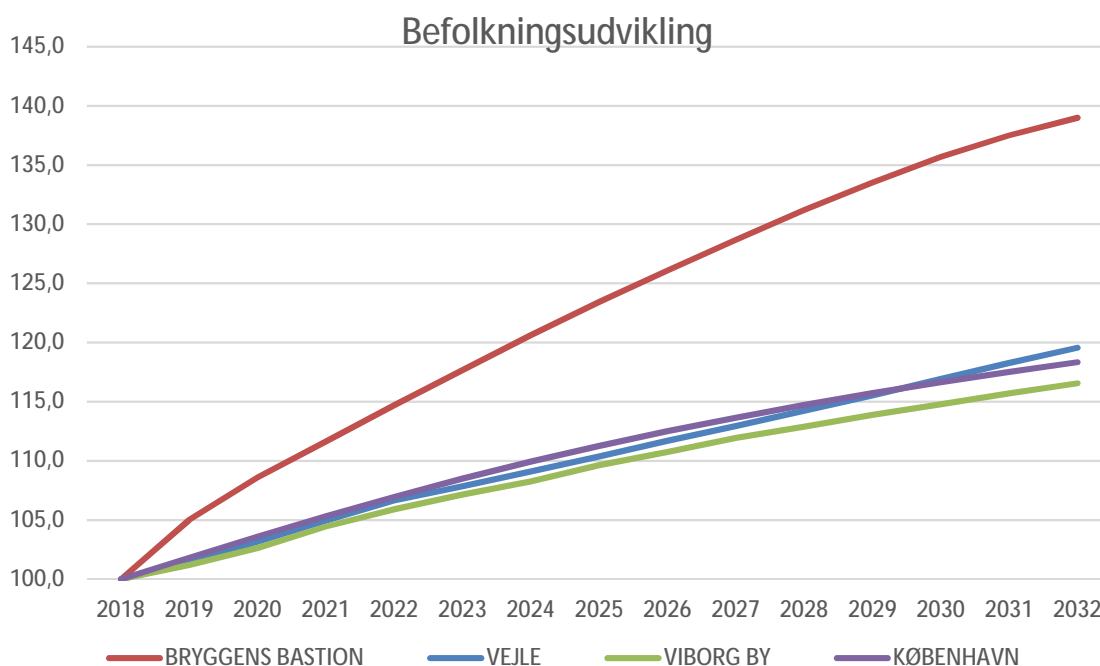
Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følges løbende prognoserne for befolkningsudviklingen i de enkelte kommuner og byer, hvor koncernens ejendomme primært er beliggende. Disse prognoser er vigtige for vurdering af koncernens ejendomme, ligesom det kan være en vigtig faktor til vurdering af, hvor koncernens fremtidige udvikling geografisk skal ske samt hvilke boligtyper, der skal opføres til salg/udlejning, idet aldersfordelingen er markant forskellig fra Jylland til København.

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

Figuren nedenfor illustrerer dette for udvalgte byer.

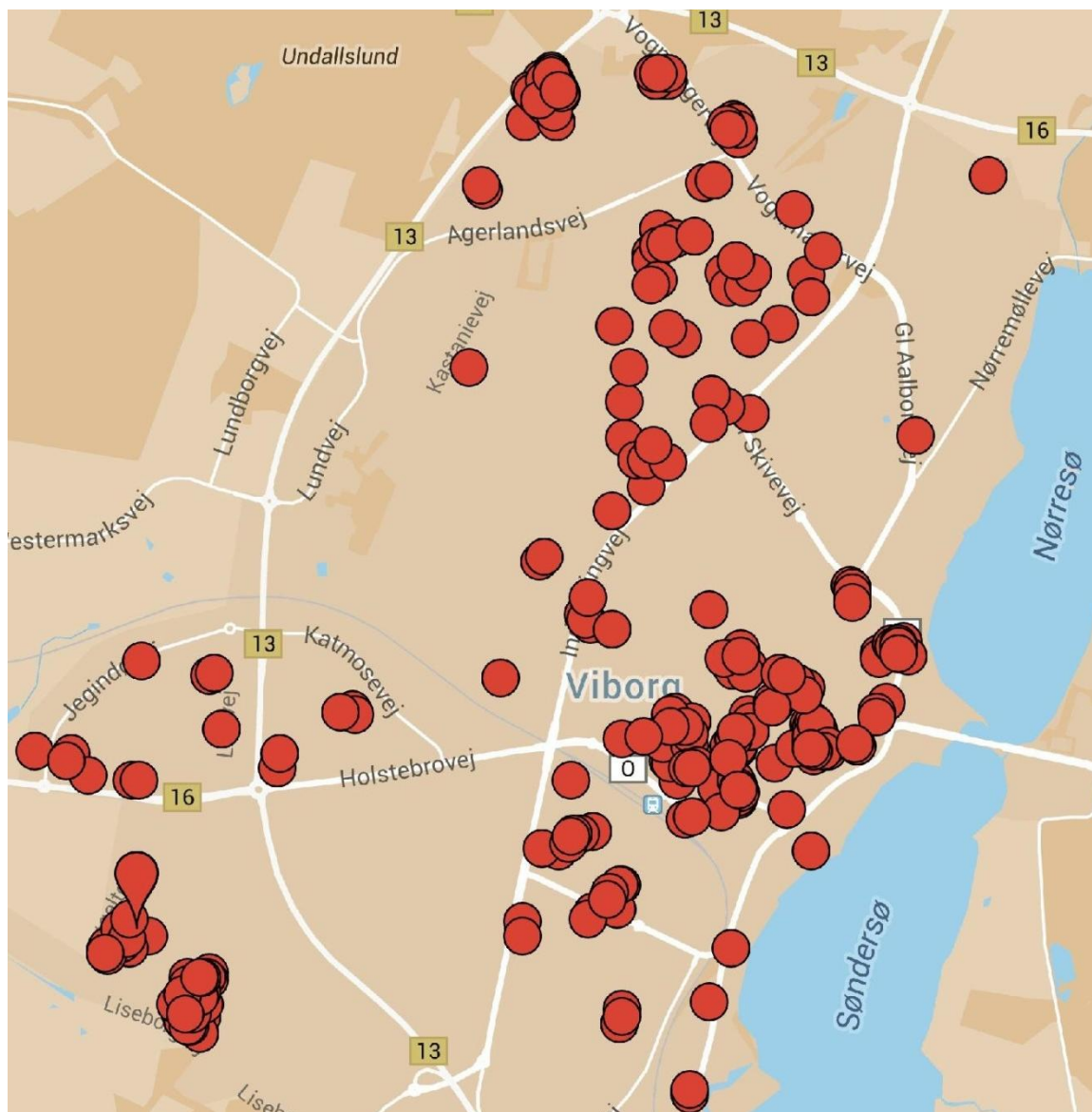
I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at der forventes en markant befolkningstilvækst i såvel København som i Viborg og Vejle byer samt på Islands Brygge, hvor koncernens projekt "Bryggens Bastion" er beliggende.



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

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

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



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

Viborg er den by i Danmark, der har haft den relativt største befolkningsvækst i perioden 2006-2016 med en vækst på hele 16,8%. Den forventede årlige befolkningsvækst frem mod 2032 er på mere end 500 indbyggere pr år.

Det er væsentligt for koncernen, idet en relativ stor del af koncernens ejendomsportefølje er beliggende i Viborg by.

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

Statens udflytning af statslige arbejdspladser bidrager også til den positive befolkningsudvikling i Viborg by, ligesom tilgangen af flere uddannelser også bidrager positivt.

Parcelhuse og grunde

I 2019 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.

I 2019 er der indgået salgsaftale med NIAM omkring salg af 294 boliger i primært tæt/lav bebyggelser i Jylland fordelt på 11 lokationer. De fire lokationer blev afleveret i 2019, mens yderligere fire er afleveret 1. februar 2020, mens de resterende tre afventer færdiggørelse af byggerierne m.v.

Biler og materiel

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

Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2019 på niveau med 2018. I 2020 forventes en aktivitet og et resultat på niveau med 2019.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 48,5 mio., efter skat mod et underskud på DKK 17,7 mio. efter skat sidste år.

Der har i 2019 været fokus på at tilpasse aktiviteten til markedet, hvilket har resulteret i, at BG Stone A/S på flere geografiske markeder er ophørt med aktiviteten.

Dette har resulteret i en række ekstraordinære engangsudgifter vedrørende BG Stone A/S som udgør ca. DKK 40 mio. før skat og er opført under posten "Andre driftsomkostninger" i resultatopgørelsen. Disse omkostninger relaterer sig til nedlukning af urentable grusgrave m.v. og er alene af engangskaraktér.

Sammen med de ophørte aktiviteter og en større fokus på markedstilpasning for de resterende aktiviteter forventes der et klart forbedret resultat for 2020. Det forventes dog, fortsat at der vil være et mindre underskud for segmentet.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2019 realiseret en mindre indtjening i forhold til et meget flot resultat for 2018. Indtjeningen for 2019 er samlet set fortsat tilfredsstillende, men specielt segmentet "færdigbeton" har udviklet sig mindre tilfredsstillende i 2019.

De byggerelaterede virksomheder omfatter de selskaber, som er vist i følgende tabel, hvor indtjeningen før skat også er vist. Som det fremgår, bidrager de byggerelaterede selskaber samlet med DKK 17,9 mio. i 2019 mod DKK 20,3 mio. i 2018.

Byggerelaterede virksomheder	Aktivitet	2019	2018
(DKK mio. før skat)			
Konsoliderede selskaber:			
SHT af 23.06.2011 A/S	Teglelementer	17,7	15,7
BG Beton A/S	Færdigbeton	-9,8	0,0
GH Mørtel A/S	Mørtel	4,5	3,0
BG Elementer, Rødby A/S	Betonelementer	-3,2	-2,5
BG Cem A/S	Cement	5,0	3,5
SHT Korsør A/S	Betonelementer	0,2	-1,5
Vihepo A/S	Porte	0,0	0,0
		14,4	18,2
Associerede selskaber			
Beton Fertigteilwerk Rostock GmbH	Betonelementer	1,5	1,2
Niels Kalhave A/S	Ventilation	2,0	1,2
Vihepo A/S	Porte	-	-0,2
		3,5	2,0
Total byggerelaterede virksomheder		17,9	20,3

Der forventes i 2020 et resultat på et højere niveau end i 2019.

For så vidt angår færdigbetonkæden BG Beton A/S med betonværker i p.t. Herning, Nordhavnen (København), Avedøre (København), Roskilde, Odense, Randers, Horsens, Viborg og Rødby, forventes en klar forbedring i 2020.

Ny 5-års plan 2019 – 2024

I foråret/sommeren 2019 er der udarbejdet en ny 5-års plan. Planen er udarbejdet som led i koncernens refinansiering af et langfristet pensionskasselån, som udløb senest ved udgangen af 2019.

Denne nye 5-års plan resulterede i, at koncernen har indgået et samarbejde med AP Pension, hvor der er optaget et nyt langfristet lån, delvis til indfrielse af pensionskasselånet, der udløb i 2019, delvis til videreudvikling af koncernens aktiviteter på bl.a. "Bryggens Bastion".

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

- Færdigudvikle nuværende samt planlagte projekter, så pengebindingen heri nedbringes, så grundlaget for indtjening i koncernen forbedres. Dette skal primært ske ved at:
 - Sælge og udvikle projektet "Bryggens Bastion" på Islands Brygge i København.
 - Færdigudvikle en række investeringsejendomme med udviklingspotentiale i de byer vi allerede er repræsenteret i.
 - Fortsætte udvikling/udlejning og salget af de parcelhusprojekter, som vi har investeret i
- Sælge udvalgte ejendomme - herunder sommerhuse
- Udbygge BG Beton-kæden og cementaktiviteterne.
- Økonomisk styrkelse af råstofudvikling og stærk fokus på levering til større infrastruktur-projekter – herunder Femern-forbindelsen.
- Sikre fortsat god udvikling i koncernen gennem god ledelse og velanalyserede beslutninger og samtidig holde sammen på værdierne.



"Bryggens Bastion"-projektet.

Soliditet

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, er ultimo 2019 27,1% mod 28,7% ultimo 2018. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 30,7% ultimo 2019 mod 32,6% ultimo 2018.

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

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

Koncernen har af forsigtighedsgrunde og for at sikre sig mod rentestigninger indgået finansielle kontrakter i form af en fastrenteswap. Denne fastrenteswap har grundet de nuværende lave renter en negativ værdi før skat på DKK 254 mio. ultimo 2019 mod DKK 201 mio. ultimo 2018.

Den negative værdi er således steget med DKK 53 mio. i 2019, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 41 mio. Det er hensigten at beholde fastrenteswappen til udløb, hvor værdien vil være DKK 0.

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

Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2019 DKK 230 mio. mod DKK 373 mio. i 2018. Måles i stedet på pengestrømme fra driften før finansielle poster og forskydninger i driftskapital, så udgør tallet for 2019 DKK 258 mio. mod DKK 269 mio. i 2018 - altså en nedgang på DKK 11 mio.

De store forskydninger i driftskapitalen skyldes primært den måde, hvorpå vi har solgt de forskellige byggefelter på i "Bryggens Bastion".

Driftens pengestrømme udgør DKK 108 mio. i 2019 mod DKK 277 mio. i 2018 – en nedgang på DKK 169 mio., hvoraf ændring i driftskapitalen – primært tilgodehavender forklarer de DKK 162 mio., jf. ovenfor.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 404 mio., hvilket er som forventet, idet pengestrømmene er markant påvirket af det igangværende byggeri på "Bryggens Bastion", hvor vi er i færd med at opføre i alt ca. 47.000 kvm., som vi har solgt til levering i 2020-2022.

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

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

Se i øvrigt ovenfor under 5-års-planen.

Risikofaktorer

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

Det bemærkes hertil, at det således primært er realrenten, som påvirker koncernen. Renteudviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen. Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. ovenfor,

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra 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

Primo 2020 er der på "Bryggens Bastion" som planlagt afleveret og solgt et byggefelt ("Byggefelt J") til Heimstaden for DKK 305 mio.

Herudover er der 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 2020 forventer ledelsen et positivt resultat på niveau med resultatet for 2019.

Filialer i udlandet

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

Samfundsansvar

Forretningsmodel

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

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

Miljø og klimapåvirkning

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

Koncernen bestræber sig løbende på at reducere energiforbruget og miljøpåvirkningen fra koncernens virksomhed.

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 u hensigtsmæssig klima påvirkning fra tomme ejendomme/lejemål.

Sociale og medarbejderforhold

Koncernen har ikke en nedskreven politik vedrørende sociale- og medarbejderforhold, men er dog meget bevidst omkring 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.

Derudover støtter vi op omkring de lokalområder, hvori vi driver virksomhed ved sponsorstøtte til diverse lokale sportsklubber og kulturelle institutioner.

Menneskerettigheder og antikorrupcion

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

Måltal for det underrepræsenterede køn

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK	
3	Nettoomsætning	618.935	740.531	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	137.343	86.836	0	0
	Andre driftsindtægter	40.457	48.536	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-197.993	-270.060	0	0
	Vareforbrug	-74.758	-111.534	0	0
	Ejendomsomkostninger	-48.649	-40.477	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-82.537	-64.863	-57	-55
	Bruttoresultat	392.798	388.969	-57	-55
4	Personaleomkostninger	-144.590	-134.084	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	248.208	254.885	-57	-55
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-49.661	-47.903	0	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	198.547	206.982	-57	-55
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.860	17.310	0	0
	Resultat af primær drift	229.407	224.292	-57	-55
6	Andre driftsomkostninger	-48.130	-15.008	0	0
	Resultat før finansielle poster	181.277	209.284	-57	-55
7	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64.744	58.063	74.534	85.959
8	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	55.192	51.621	1.548	1.171
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	202	2	0	0
9	Andre finansielle indtægter	7.994	8.951	891	913
10	Andre finansielle omkostninger	-124.595	-103.134	-1.261	-1.208
	Resultat før skat	184.814	224.787	75.655	86.780
11	Skat af årets resultat	-14.146	-28.435	42	77
	Årets resultat	170.668	196.352	75.697	86.857
12	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	5.966	6.446	0	0
	Goodwill	5.851	7.022	0	0
13	Immaterielle anlægsaktiver i alt	11.817	13.468	0	0
	Grunde og bygninger	312.942	295.144	0	0
	Investeringsejendomme	3.420.063	3.316.883	0	0
	Indretning af lejede lokaler	2.191	500	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	327.490	368.473	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.136	39.940	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.629.193	1.040.260	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	684	0	0	0
14	Materielle anlægsaktiver i alt	5.748.699	5.061.200	0	0
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	697.544	642.305
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	329.032	297.682	10.664	9.117
16	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	44.762	53.831	0	0
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.239	9.539	0	0
16	Deposita	279	279	0	0
16	Andre tilgodehavender	83.453	37.809	18.609	18.033
	Finansielle anlægsaktiver i alt	466.765	399.140	726.817	669.455
	Anlægsaktiver i alt	6.227.281	5.473.808	726.817	669.455

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	
17	Råvarer og hjælpematerialer	20.819	11.570	0	0
17	Varer under fremstilling	8.949	98.588	0	0
17	Fremstillede varer og handelsvarer	52.391	69.597	0	0
	Varebeholdninger i alt	82.159	179.755	0	0
18	Igangværende arbejder for fremmed regning	3.595	14.522	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	89.573	60.717	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.774	10.392	0	0
22	Udskudt skatteaktiv	0	0	21.477	22.240
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	804	6.067
	Andre tilgodehavender	70.747	41.878	0	0
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	1.777	0	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	1.524	1.640	0	0
	Tilgodehavender i alt	173.990	129.149	22.281	28.307
	Andre værdipapirer og kapitalandele	400	0	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	400	0	0	0
	Likvide beholdninger	30.874	30.179	2	0
	Omsætningsaktiver i alt	287.423	339.083	22.283	28.307
	Aktiver i alt	6.514.704	5.812.891	749.100	697.762

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK
PASSIVER					
Note					
20	Selskabskapital	125	125	125	125
	Reserve for opskrivninger	50.130	50.618	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	268.853	207.982	437.076	380.289
	Overført resultat	383.150	388.941	268.091	268.477
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.034	1.225	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	705.292	648.891	705.292	648.891
21	Minoritetsinteresser	1.062.087	1.018.812	0	0
	Egenkapital i alt	1.767.379	1.667.703	705.292	648.891
22	Hensættelser til udskudt skat	229.546	228.396	0	0
23	Andre hensatte forpligtelser	23.864	20.554	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	253.410	248.950	0	0
24	Ansvarlig lånekapital	20.200	19.200	0	0
24	Gæld til realkreditinstitutter	1.623.706	1.732.665	0	0
24	Gæld til øvrige kreditinstitutter	924.119	398.162	0	0
24	Leasingforpligtelser	73.222	58.195	0	0
24	Deposita	5.420	4.234	0	0
24	Anden gæld	271.602	211.197	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.918.269	2.423.653	0	0

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	
24					
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	205.703	530.884	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.016.774	609.255	0	0
18	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	11.843	33.296	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.493	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.337	134.190	45	43
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.382	15.580
	Gæld til associerede virksomheder	4.794	2.769	0	0
	Deposita	38.026	39.707	0	0
	Selskabsskat	252	3.803	0	0
	Anden gæld	134.901	113.615	39.381	33.248
25	Periodeafgrænsningsposter	4.016	2.573	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.575.646	1.472.585	43.808	48.871
	Gældsforpligtelser i alt	4.493.915	3.896.238	43.808	48.871
	Passiver i alt	6.514.704	5.812.891	749.100	697.762

- 26 Eventualforpligtelser
 27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 28 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	125	51.625	165.446	345.309	0	562.505	917.056	1.479.561
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-67	169	0	102	67	169
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	0	2.832	2.832
Afskrivninger i året	0	-458	0	0	0	-458	0	-458
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	473	0	473	0	473
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	88	-769	0	-681	-769	-1.450
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-714	-714
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	12	12
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-12	-12
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-44	0	0	-44	-9.360	-9.404
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-549	-19	703	0	135	169	304
Forslag til resultatdisponering	0	0	42.578	43.056	1.225	86.859	109.531	196.390
Saldo pr. 31.12.18	125	50.618	207.982	388.941	1.225	648.891	1.018.812	1.667.703

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19								
Saldo pr. 01.01.19	125	50.618	207.982	388.941	1.225	648.891	1.018.812	1.667.703
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	8	0	8	9	17
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	290.500	0	290.500
Afskrivninger i året	0	-625	0	0	0	-625	0	-625
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	625	0	625	0	625
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-348	-24.399	0	-24.747	-27.974	-52.721
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.222	-1.222	-1.225	-2.447
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.225	0	1.225	-28.664	-27.439
Skat af egenkapitalbevægelser	0	137	77	5.230	0	5.444	6.154	11.598
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	0	-3	-290.503	3	-290.500
Forslag til resultatdisponering	0	0	61.142	11.520	3.034	75.696	94.972	170.668
Saldo pr. 31.12.19	125	50.130	268.853	383.150	3.034	705.292	1.062.087	1.767.379

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	125	0	293.631	268.749	0	562.505	0	562.505
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	59	0	0	59	0	59
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-680	0	0	-680	0	-680
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	150	0	0	150	0	150
Forslag til resultatdisponering	0	0	87.129	-272	0	86.857	0	86.857
Saldo pr. 31.12.18	125	0	380.289	268.477	0	648.891	0	648.891
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19								
Saldo pr. 01.01.19	125	0	380.289	268.477	0	648.891	0	648.891
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	8	0	0	8	0	8
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-24.747	0	0	-24.747	0	-24.747
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	5.444	0	0	5.444	0	5.444
Forslag til resultatdisponering	0	0	76.082	-386	0	75.696	0	75.696
Saldo pr. 31.12.19	125	0	437.076	268.091	0	705.292	0	705.292

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK
Årets resultat	170.668	196.352
29 Reguleringer	87.389	77.982
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-824	-54.993
Tilgodehavender	-64.405	104.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.624	28.514
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	14.438	20.494
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	229.890	373.234
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	7.994	8.951
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-124.595	-103.134
Betalt selskabsskat	-4.916	-387
Pengestrømme fra driften	108.373	278.664
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-603	-738
Køb af materielle anlægsaktiver	-907.859	-715.605
Salg af materielle anlægsaktiver	297.031	406.752
Køb af finansielle anlægsaktiver	-50.166	-6.475
Salg af finansielle anlægsaktiver	30.159	3.485
Køb af virksomhed	-130	-418
Salg af virksomhed	8.181	0
Modtaget udbytte	6.300	8.696
Pengestrømme fra investeringer	-617.087	-304.303
Kapitaltilførsel	0	2.832
Betalt udbytte	-1.222	-714
Indskud, minoritetsinteresser	-28.664	-9.360
Optagelse, indfrielse og afdrag på langfristede lån	134.196	-15.318
Pengestrømme fra finansiering	104.310	-22.560
Årets samlede pengestrømme	-404.404	-48.199
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	30.179	53.857
Likvide beholdninger ved køb af virksomhed	249	1.359
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved køb af virksomheder	-2.669	-2.312
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-609.255	-583.781
Likvide beholdninger ved årets slutning	-985.900	-579.076
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	30.874	30.179
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-1.016.774	-609.255
I alt	-985.900	-579.076

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen har foretaget opskrivning på koncernens grusgrave ud fra en ekstern vurdering af de forventede råstofmængder og råstofværdier. Da der er tale om vurdering af mængder under jordens overflade, vil der være usikkerhed forbundet med målingen af grunde og bygninger.

2. Særlige poster

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

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK
Negativ goodwill	Andre driftsindtægter	1.910	3.640	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64.744	58.063	0	0
Nedskrivninger på material vedr. lukkede grusgrave	Andre driftsomkostninger	-29.480	0	0	0
Unormale varelager-nedskrivninger vedr. lukkede grusgrave	Andre driftsomkostninger	-4.825	0	0	0
Unormalt høje vedligeholdelsesomkostninger på materiel	Andre driftsomkostninger	-5.799	0	0	0
Omkostninger ved indfrielse af lån	Andre finansielle omkostninger	-14.414	0	0	0
I alt		12.136	61.703	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK

3. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Handelsomsætninger	407.432	540.661	0	0
Lejeindtægter	211.503	199.870	0	0
I alt	618.935	740.531	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	574.928	700.978	0	0
Tyskland	5.585	5.447	0	0
Norge	21.449	17.074	0	0
Færøerne	16.973	17.032	0	0
I alt	618.935	740.531	0	0

4. Personaleomkostninger

Lønninger	123.935	115.037	0	0
Pensioner	11.528	10.881	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.426	4.117	0	0
Andre personaleomkostninger	4.701	4.049	0	0
I alt	144.590	134.084	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	339	329	0	0
--	-----	-----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	326	226	0	0
Vederlag til direktion	326	226	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	11	10	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	1.375	1.390	0	0
Skatterådgivning	121	225	0	0
Andre ydelser	1.043	751	0	0
I alt	2.550	2.376	0	0

6. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører ekstraordinære udgifter i forbindelse med nedlukning af urentable grusgrave og er alene af engangskaraktter.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK

7. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	74.534	85.959
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	64.744	58.063	0	0
I alt	64.744	58.063	74.534	85.959

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK

8. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	55.249	51.641	1.548	1.171
Afskrivning på goodwill	-57	-213	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	193	0	0
I alt	55.192	51.621	1.548	1.171

9. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	315	294
Øvrige finansielle indtægter	7.994	8.951	576	619
I alt	7.994	8.951	891	913

10. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger i alt	124.595	103.134	1.261	1.208
I alt	124.595	103.134	1.261	1.208

11. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	175	4.732	-805	-5.692
Årets regulering af udskudt skat	13.973	23.959	763	5.615
Regulering af skat fra tidligere år	-2	-256	0	0
I alt	14.146	28.435	-42	-77

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK	2019 t.DKK	2018 t.DKK
12. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	61.142	42.578	76.082	87.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.034	1.225	0	0
Minoritetsinteresser	94.972	109.531	0	0
Overført resultat	11.520	43.018	-385	-272
I alt	170.668	196.352	75.697	86.857

13. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	11.025	25.759
Tilgang i året	350	253
Afgang i året	-447	-50
Kostpris pr. 31.12.19	10.928	25.962
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-4.579	-18.737
Nedskrivninger i året	0	-72
Afskrivninger i året	-383	-1.352
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	50
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-4.962	-20.111
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	5.966	5.851

14. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:							
Kostpris pr. 01.01.19	274.435	2.940.615	664	561.418	99.648	1.044.840	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	511	44.244	0	0	185	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-58.642	0	0	-32	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	2	0	280	0	5	0
Tilgang i året	24.390	122.171	1.919	47.414	30.698	680.548	684
Afgang i året	-3.037	-76.312	0	-35.947	-5.204	-142.697	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	42.000	0	0	0	49.463	0
Kostpris pr. 31.12.19	296.299	3.014.078	2.583	573.165	125.295	1.632.159	684
Opskrivninger pr. 01.01.19	71.877	0	0	3.000	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	71.877	0	0	3.000	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-51.168	0	-163	-195.945	-59.707	-4.579	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-42	0	0	0	-185	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	32	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	0	-29.479	-712	0	0
Afskrivninger i året	-4.025	0	-229	-33.207	-9.690	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	13	0	0	9.783	1.103	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-12	0	0	173	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-55.234	0	-392	-248.675	-69.159	-4.579	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	0	376.267	0	0	0	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	1.003	0	0	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	642	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	23.347	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	3.228	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.498	0	0	0	1.613	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	0	405.985	0	0	0	1.613	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	312.942	3.420.063	2.191	327.490	56.136	1.629.193	684

14. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produktions- anlæg og driftsmateriel maskiner	Andre anlæg, og inventar	Materielle Forudbetalin- anlægsakti- ger for mate- rielle anlægs- udførelse	aktiver
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	251.598	0	0	324.565	0	0	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	5.855	61.075	0	0	0	119.061	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.19	0	0	0	124.177	30.903	0	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 220.744 og et afkastkrav mellem 5,00-16,00%. 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 foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

15. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	0	63.463	22.237
Afgang i året	0	0	-302
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-80	0
Kostpris pr. 31.12.19	0	63.383	21.935
Opskrivninger pr. 01.01.19			
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	218.104	0
Afskrivninger på goodwill	0	-5	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-57	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	55.249	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-6.300	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-271	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-200	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	136	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-1.910	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	0	264.746	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19			
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	0	-12.698
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	0	2
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	903	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	903	-12.696
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	329.032	9.239
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.19	271.099	33	0
Kostpris pr. 31.12.19	271.099	33	0
Opskrivninger pr. 01.01.19			
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	371.206	9.083	0
Virksomheder	8	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	74.534	1.548	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-19.303	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	426.445	10.631	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	697.544	10.664	0

15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Holding A/S, Viborg	47%
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, 40121021	100%
BGE Viborg A/S, Viborg	100%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Byggefelt H, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%
Deruda International A/S, Viborg	100%
Deruda International Norge AS, Norge	100%
DUA 1 ApS, Viborg	100%
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved 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%
Modulbeton A/S, 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%
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg	100%
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg	100%
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%
Vihepo A/S, Viborg	100%
Zenia Energy A/S, Viborg	100%
Bal Ship P/F, Færøerne	63%
Bal Bulk P/F, Færøerne	63%
Batteriet K/S, Viborg	61%
Komplementarselskabet Batteriet ApS, Viborg	61%
BG Beton A/S, Viborg	65%
DB Varde A/S, Viborg	62%
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg	50%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Aquilon A/S, Viborg	50%
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland	50%
Bertel Nielsen Invest ApS, Viborg	50%
BGK Njalsgade ApS, Viborg	50%
BGL ApS, Viborg	33%
BG Stone, Wangerooge A/S, Viborg	33%
BN Invest Vejle ApS, Viborg	50%
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg	50%
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%
Bølgen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg	33%
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg	50%
Midtjysk Sæbefabrik A/S, Viborg	50%
Mustangvej ApS, Viborg	50%
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%
Skægkær ApS, Viborg	33%
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%

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

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

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

Koncernen ejer 79% % af BG Elementer, Rødby A/S, og besidder et flertal af stemmerettighederne. Koncernen har derfor bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor BG Elementer, Rødby A/S er klassificeret som et datterselskab.

16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	69.697	279	37.809
Tilgang i året	0	0	50.166
Afgang i året	-24.935	0	-4.522
Kostpris pr. 31.12.19	44.762	279	83.453
Nedskrivninger pr. 01.01.19	-15.867	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	15.867	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.19	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	44.762	279	83.453

16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt - fortsat -

Beløb i t.DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.19	0	0	18.033
Tilgang i året	0	0	576
Kostpris pr. 31.12.19	0	0	18.609

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

17. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	6.641	11.067	0	0
--	-------	--------	---	---

18. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	498.545	258.017	0	0
Acontofaktureringer	-506.793	-276.791	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	-8.248	-18.774	0	0
Igangværende arbejder	3.595	14.522	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-11.843	-33.296	0	0
I alt	-8.248	-18.774	0	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	54	54	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

19. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	1.524	1.640	0	0
I alt	1.524	1.640	0	0

20. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

21. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	1.018.812	917.056	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	9	67	0	0
Kapitalforhøjelse	0	2.832	0	0
Betalt udbytte	-1.225	-714	0	0
Køb af minoritetsandele	0	12	0	0
Salg af minoritetsandele	0	-12	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-28.664	-9.360	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-27.974	-769	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	6.154	169	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	3	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	94.972	109.531	0	0
I alt	1.062.087	1.018.812	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK
22. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.01.19	228.396	202.314	-22.240	-27.855
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-549	2.153	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-752	1	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	13.973	23.959	763	5.615
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-11.522	-31	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.19	229.546	228.396	-21.477	-22.240

23. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende		Retablerings- forpligtelser	Andre hen- satte forplig- telser
	Garantifor- pligtelser	associerede virksomheder		
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.19	6.629	0	500	13.425
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	0	0	-2.288
Anvendt i året	-317	0	0	-3.505
Hensat i året	4.829	903	0	5.224
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-537	0	0	-1.000
Forpligtelser pr. 31.12.19	10.604	903	500	11.856
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	11.798	19.474	0	0
Kortfristede forpligtelser	12.066	1.080	0	0
I alt	23.864	20.554	0	0

24. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	6.800	20.200	19.200
Gæld til realkreditinstitutter	86.066	1.330.061	1.709.772	1.811.139
Gæld til øvrige kreditinstitutter	75.701	342.065	999.820	809.359
Leasingforpligtelser	20.768	13.151	93.990	82.216
Deposita	0	5.420	5.420	4.234
Anden gæld	23.168	189.083	294.770	228.389
I alt	205.703	1.886.580	3.123.972	2.954.537

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for koncernens eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital er opdelt i tre lån. To af lånene er rente- og afdragsfrie til og med den 1. august 2013, Herefter afdrages lånene lineært over 3 år. Det tredje lån er rente- og afdragsfrit til og med den 30. september 2022. Herefter afdrages lånet lineært over 5 år.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.18 t.DKK

25. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret husleje	3.291	543	0	0
Forudfaktureringer	725	2.030	0	0
I alt	4.016	2.573	0	0

26. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkautions for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er både ulimiterede og maksimerede og udgør samlet t.DKK 174.421. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 140.531.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautions for tredjemands gæld til kreditinstitut. Kautionsen er ulimiteret. Tredjemands gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 1.560.

Garantiforpligtelser

Koncernen har overfor tredjemand afgivet betalingsgarantier for t.DKK 58.696.

Koncernen har overfor tredjemand afgivet arbejdsgarantier for t.DKK 32.387.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for deres forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør på balancedagen t.DKK 225.718, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 127.636.

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernen har afgivet støtteerklæringer overfor flere associerede virksomheder.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkautions for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Kautionserne er ulimiterede. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 370.874.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautions for associeret virksomheds gæld til kreditinstitut. Kautionsen er ulimiteret. Associeret virksomheds gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 28.438.

26. Eventualforpligtelser - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

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

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter på t.DKK 2.827.104, er der i koncernens ejendomme og øvrige aktiver tinglyst pantessikkerheder for t.DKK 1.614.574, hvoraf t.DKK 132.143 er i koncernens besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 4.338.032.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 75.275, har koncernen afgivet virksomhedspanbt for t.DKK 55.000. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 264.334.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 103.072 i to selskaber, har koncernen afgivet pant i aktierne i de to pågældende selskaber, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 160.485.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

28. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Finn Bach, Sct. Ibs Gade 32B, 8800 Viborg

Stemmerettigheder

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 4. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2019 t.DKK	2018 t.DKK
29. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-43.604	-38.526
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	79.141	47.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.347	-15.398
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-55.192	-51.384
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-202	-2
Finansielle indtægter	-7.994	-8.951
Finansielle omkostninger	124.595	103.134
Skat af årets resultat	175	4.732
Øvrige reguleringer	13.817	36.476
I alt	87.389	77.982

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 en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

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

Investeringsejendommen i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme".

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de overtagne nettoaktiver og købsvederlaget for virksomheden. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes i koncernregnskabet under periodeafgrænsningsposter og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksom-

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

heder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indtægtsføres i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

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

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

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

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

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

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

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

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

Indtægter ved 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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

Vareforbrug

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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:

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 deklarerer.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

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

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

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

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

Goodwill

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

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

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver

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

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.

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

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

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

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.

Varebeholdninger

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Tilgodehavender

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

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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

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

Hensatte forpligtelser

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.