

Bach Gruppen A/S

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 33 37 87 34

Årsrapport for 2018

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 10
Ledelsesberetning	11 - 26
Resultatopgørelse	27
Balance	28 - 30
Egenkapitalopgørelse	31 - 33
Koncernens pengestrømsopgørelse	34
Noter	35 - 68

Selskabet

Bach Gruppen A/S
Fabrikvej 12, 1. sal
8800 Viborg
Hjemmeside: www.bachgruppen.dk
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 33 37 87 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lene Christensen
Palle Buhl Jørgensen

Bestyrelse

Finn Bach, formand
Lene Christensen
Palle Buhl Jørgensen
John Staaling

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

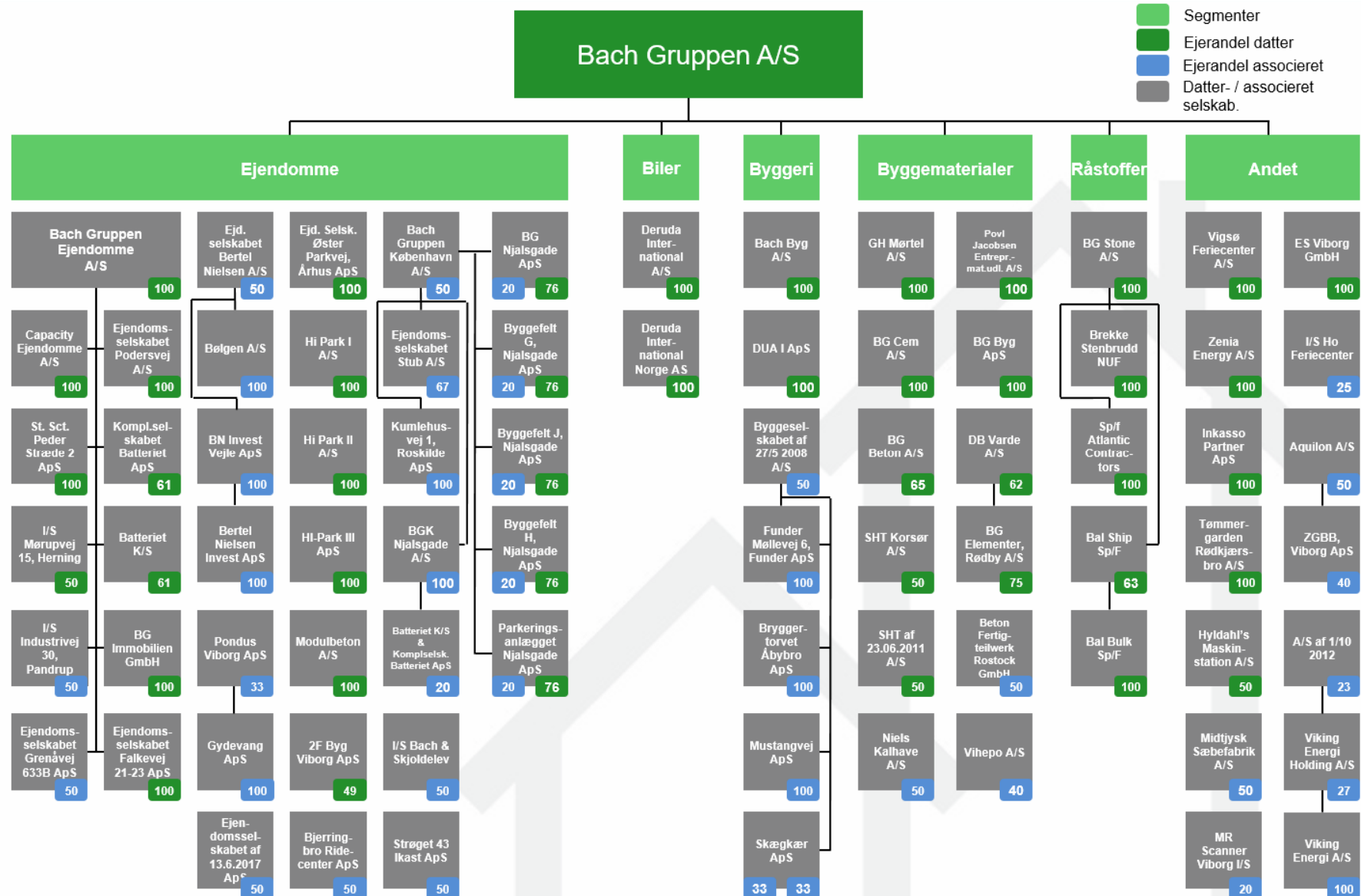
BGE Viborg A/S, Viborg

Dattervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme 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
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 Falkevej 21-23 ApS, Viborg
Ejendomsskabet Podersvej A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg
ES Viborg GmbH, Tyskland
GH Mørtel A/S, Viborg
Hi Park I A/S, Viborg
Hi Park II A/S, Viborg
HI-Park III ApS, Viborg
I/S Mørupvej 15, Viborg
Inkasso Partner ApS, Viborg
Modulbeton A/S, Viborg
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning
SHT Korsør A/S, Viborg
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Zenia Energy A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
Batteriet K/S, Viborg
Komplementaranpartsselskabet Batteriet ApS, Viborg
BG Beton A/S, Viborg
DB Varde A/S, Viborg
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg
2F Byg Viborg ApS, Viborg

Associerede virksomheder

Aquilon A/S, Viborg
Bach Gruppen København A/S, Viborg
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle
BGK Njalsgade A/S, Viborg
Bjerringbro Ridecenter ApS, Viborg
BN Invest Vejle ApS, Vejle
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg
Byggeselskabet af 27/5 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Vejle
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg
Funder Møllevej 6, Funder ApS, 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
Skægkær ApS, Viborg
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland
Vihepo A/S, Viborg
Gydevang ApS, Viborg
Pondus Viborg ApS, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg
MR Scanner Viborg I/S, Viborg
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
ZGBB, Viborg ApS, Viborg



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Bach Gruppen A/S.

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. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. februar 2019

Direktionen

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

John Staaling

Til kapitalejeren i Bach Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bach Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 28. februar 2019

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	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	740.530	604.081	537.062	465.693	466.659
Indeks	159	129	115	100	100
Resultat af primær drift	224.390	177.108	210.140	229.686	184.609
Indeks	122	96	114	124	100
Finansielle poster i alt	14.628	-28.525	-34.881	-40.399	-52.179
Indeks	-28	55	67	77	100
Resultat før skat	224.010	147.315	108.900	121.036	63.171
Indeks	355	233	172	192	100
Årets resultat	195.489	137.133	82.366	107.230	56.365
Indeks	347	243	146	190	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	5.801.324	5.470.283	4.916.383	4.529.545	4.222.265
Indeks	137	130	116	107	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	71.607	599.081	321.283	346.054	163.262
Indeks	44	367	197	212	100
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	1.368.387	1.186.235	1.032.668	975.981	855.311
Indeks	160	139	121	114	100
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	1.661.151	1.473.876	1.291.283	1.074.985	949.475
Indeks	175	155	136	113	100
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	1.911.787	1.704.045	1.524.294	1.262.487	1.119.701
Indeks	171	152	136	113	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	276.526	54.122	-54.998	121.194	39.854
Investeringer	-302.647	-417.244	-143.984	-222.187	-157.203
Finansiering	-22.560	-13.886	175.182	70.897	346.508
Årets pengestrømme	-48.681	-377.008	-23.800	-30.096	229.159

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	12,5%	9,9%	7,0%	10,6%	5,9%
Overskudsgrad	30,3%	29,3%	39,1%	49,3%	39,6%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	28,6%	26,9%	26,3%	23,7%	22,5%
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	33,0%	31,2%	31,0%	27,9%	26,5%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	329	357	301	277	250

Definitioner af nøgletal

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

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

Bach Gruppen A/S' hovedaktivitet består i at være moderselskab for en række datter- og associerede selskaber.

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

Bach Gruppen A/S udfører i den forbindelse en række opgaver, som støtter op omkring koncernen og de enkelte datter- og associerede selskaber.

Sammensætningen af Bach Gruppen A/S-koncernen pr. 31. december 2018 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Bach Gruppen A/S' moderselskab er BGE Viborg A/S.

Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Med en omsætning på DKK 827 mio. i 2018 mod DKK 658 mio. i 2017 (vækst på 26%) er der i 2018 realiseret et resultat efter skat på DKK 195 mio. mod DKK 137 mio. i 2017.

Resultatet før skat i 2018 udgør DKK 224 mio. mod DKK 147 mio. i 2017.

Forrentningen af primoegenkapitalen udgør efter skat 13,3%.

Resultatet for 2018 er det klart bedste resultat koncernen nogensinde har præsteret i sin mangeårige historie og et resultat, som ledelsen anser som meget tilfredsstillende.

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

I 2018 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af grunden på "Islands Brygge", kendt under navnet "Bryggens Bastion", samt færdiggørelsen af "Bølgen" i Vejle. "Bølgen" i Vejle blev således helt færdiggjort i 2018, ligesom vi på "Bryggens Bastion" gennemførte aflevering af det første af de solgte byggefelter til Heimstaden.

Det bemærkes, at der alene i nærværende årsregnskab er indregnet avance af det byggefelt, som vi har afleveret til Heimstaden. Der er således ikke indregnet avancer på de næste byggefelter, som Heimstaden har købt. Indregningen her sker først ved aflevering, og er indtil da koncerninterne, hvorfor de elimineres i koncernregnskabet – se i øvrigt nedenfor for en uddybning heraf.

Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

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

Udviklingen har i 2018 været tilfredsstillende, og vi forventer at denne udvikling også fortsætter i 2019.

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

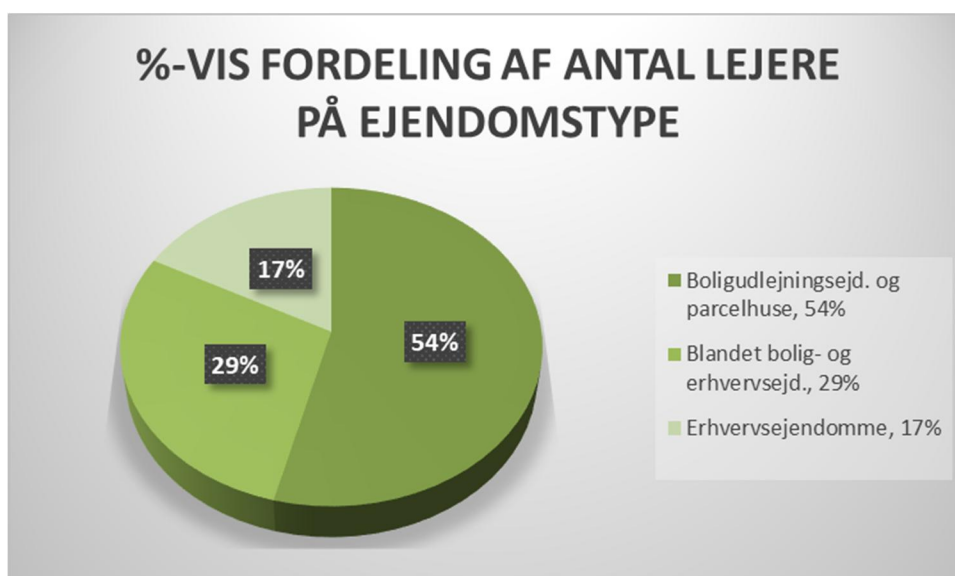
Mio. DKK	2018	2017	2016	2015	2014
Bruttolejeindtægter	206,3	197,8	183,7	173,7	162,4
Index	127,0	121,8	113,1	107,0	100,0
Nettolejeindtægter	166,0	160,7	148,5	141,3	130,8
Index	126,9	122,9	113,5	108,0	100,0

Som det fremgår af tabellen er bruttolejeindtægterne steget med DKK 8,5 mio. i 2018, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 5,3 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 2018 havde koncernen 585.997 m² til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 585.997 m² er fordelt på i alt 253 ejendomme og 1.185 lejere. Af nedenstående figur fremgår den procentvise fordeling af lejerne på de enkelte ejendomstyper:



Den store spredning sikrer et godt og stærkt fundament under udlejningsaktiviteten, ligesom den store volumen sikrer, at vi kan være fleksible og imødekomme lejere med de behov for lejemålsstørrelser, de

måtte have. Et forhold, som lejerne tillægger stor værdi, og som igennem mange år har sikret mange trofaste lejere.

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

Leje- og dagsværdireguleringer

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

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udgør i 2018 DKK 17 mio. Dette beløb kan specificeres jf. nedenstående tabel:

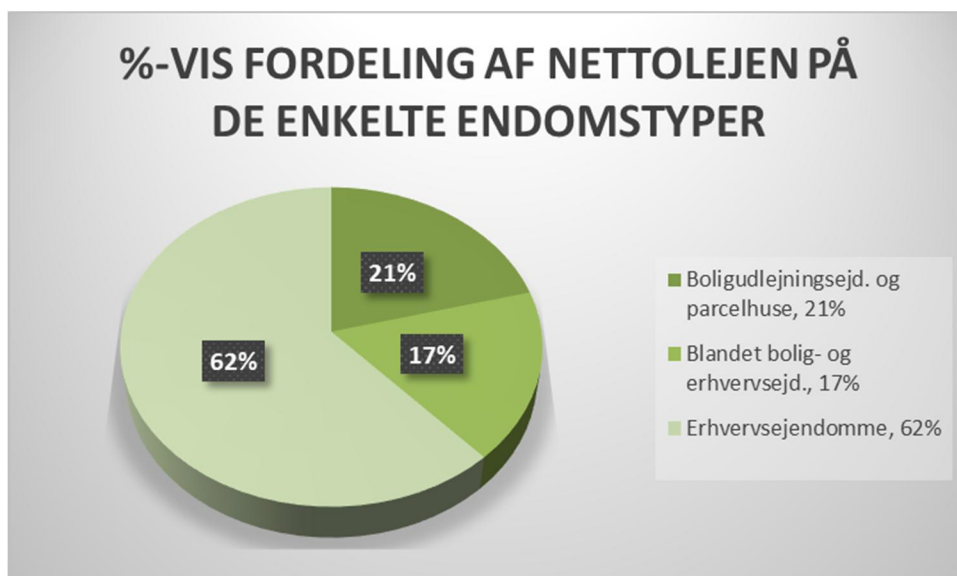
Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK	17
Specificeres således:	
Dagsværdiregulering af ejendomme i behold	15
Salgspris på solgte investeringsejendomme	27
Bogført værdi på solgte investeringsejendomme	-25
Avance på solgte investeringsejendomme	2

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 15 mio. svarende til ca. 0,5% af dagsværdien for investeringsejendomme – altså under den typiske årlige regulering på lejen i gennemsnit, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2018, hvor der er realiseret en avance på solgte investeringsejendomme på DKK 2 mio. svarende til en avance på ca. 7%.

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

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

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

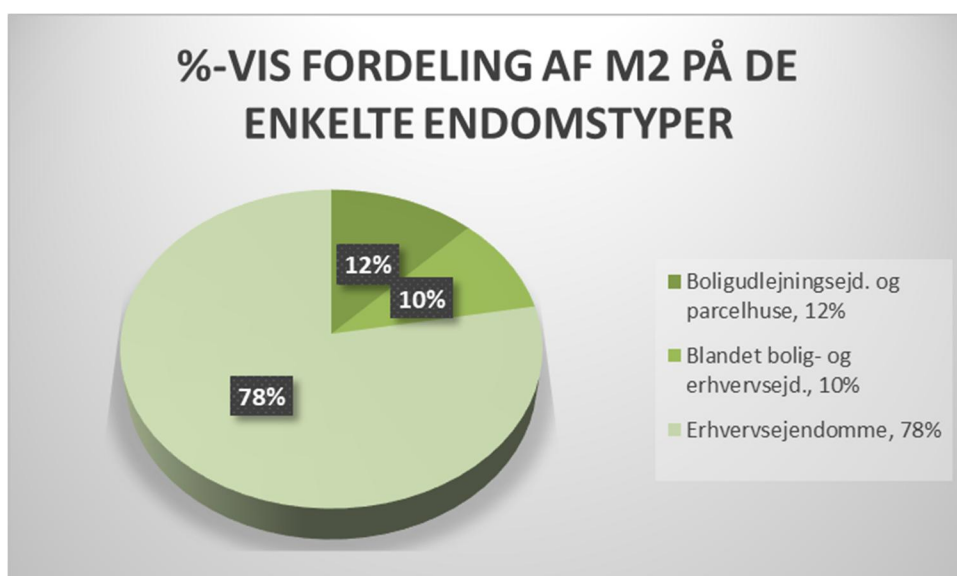


Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer som tidligere beskrevet 253 ejendomme med i alt 585.997 m² til rådighed for udlejning.

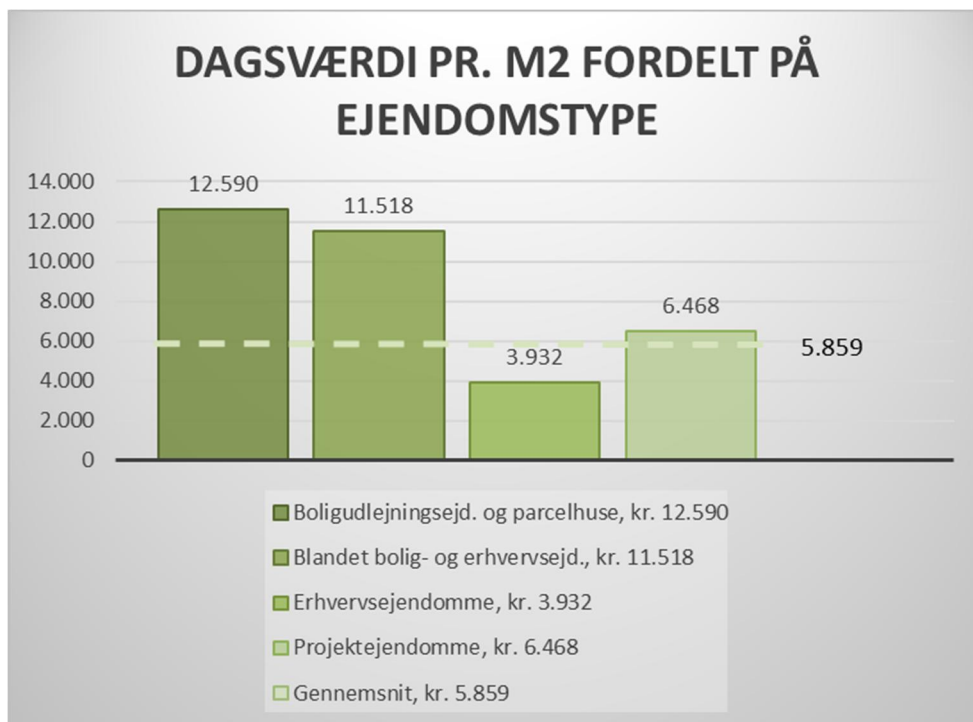
Fordelingen på ejendomsstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes at projektejendomme ikke er medregnet.

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



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

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



Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. m² inkl. projektejendomme udgør DKK 5.859, 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. m² en væsentlig faktor for vurderingen af en ejendoms værdi, og denne indgår således som en integreret del af værdiansættelsen.

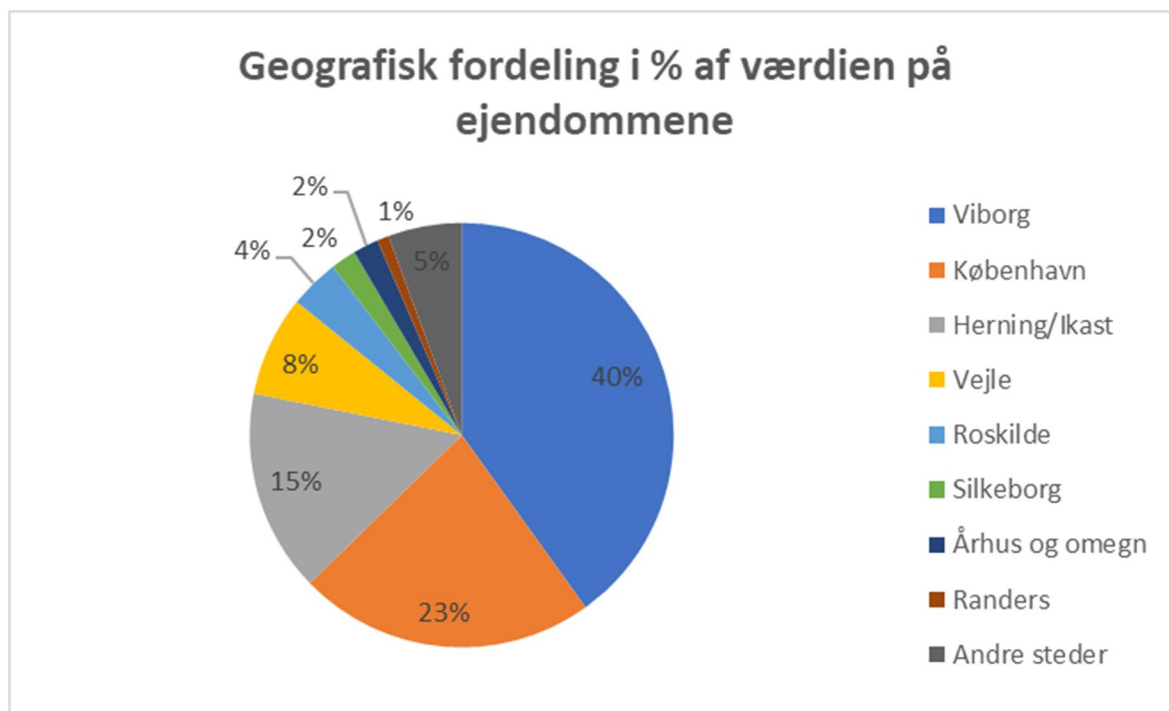
Når vi sammenligner med øvrige større ejendomsselskaber i Danmark, er vor dagsværdi pr. m² generelt væsentlig lavere. Dermed råder vi alt andet lige over langt flere m² i forhold til den bogførte dagsværdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde,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

I 2018 har vi, som vist i tabellen ovenfor, solgt investeringsejendomme for i alt DKK 27 mio. med en avance på DKK 2 mio. målt ud fra den bogførte dagsværdi, svarende til en avance på ca. 7%.

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

Geografisk fordeling af ejendommene

Som det fremgår af nedenstående figur, er den geografiske fordeling af vore ejendomme efter dagsværdi meget fokuseret på vækstbyerne, Viborg, Herning, Vejle og København, jf. senere for befolkningsprognoserne for disse områder. 86% af dagsværdien af vores ejendomme er således placeret her.



Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Den væsentligste projektejendom er en ca. 71.000 m² stor grund på "Islands Brygge" kendt under navnet "Bryggens Bastion" – se mere på www.bryggensbastion.dk.

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

Med Metroen er der tre minutters transport til "Kongens Nytorv".

På "Bryggens Bastion" kan der bygges op til 125.000 m² indeholdende hotel, detail, kontor, boliger, undervisning, børneinstitutioner, sportsfaciliteter og kulturelle formål. Andelen af boliger kan udgøre imellem 30% og 75% af etagearealet, hvilket giver stor fleksibilitet. På nuværende tidspunkt er der stor behov og efterspørgsel efter boliger, hvorfor vi forventer at langt størstedelen vil blive udviklet til boliger.



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

Aftalen var den 9. største ejendomstransaktion indgået i 2017 i Danmark og den 3. største ejendoms-transaktion indenfor salg af boligejendomme i Danmark i 2017.

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.

I begyndelsen af 2019 har vi solgt yderligere et byggefelt til Heimstaden for i alt DKK 0,3 mia., hvilket bringer det samlede salg til senere levering op på DKK 1,7 mia. Heraf er salg for i alt DKK 0,3 mia. afleveret i 2018.

Det samlede projekt på "Bryggens Bastion" er på i alt 125.000 m² og efter salg af ovenstående er der fortsat ca. 82.000 m² fordelt på seks byggefelter, som endnu ikke er endelig disponeret, men der projekteres på dele heraf. Derudover er der salgsbestrebelse i gang på yderligere et byggefelt.

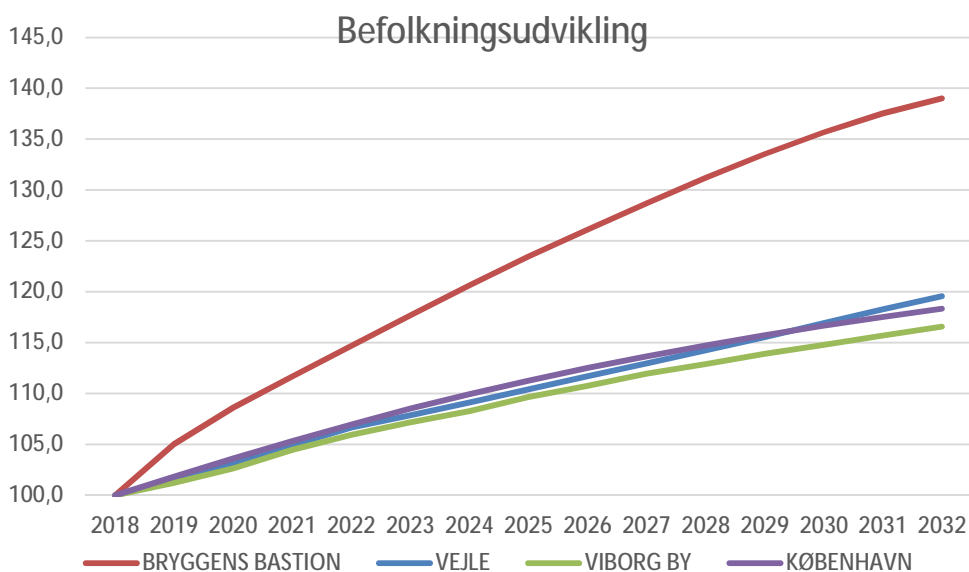
Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følger vi løbende prognoserne for befolkningsudviklingen i de enkelte kommuner og byer, hvor koncernens ejendomme primært er beliggende. Disse prognoser er vigtige for vurdering af koncernens ejendomme, ligesom det kan være en vigtig faktor til vurdering af, hvor koncernens fremtidige udvikling geografisk skal ske 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 ejendomme er beliggende, har der de seneste 10 år været en betydelig befolkningsvækst, og der forventes også en stor befolkningsstilvækst frem til år 2032.

Figuren nedenfor illustrerer dette for udvalgte byer.

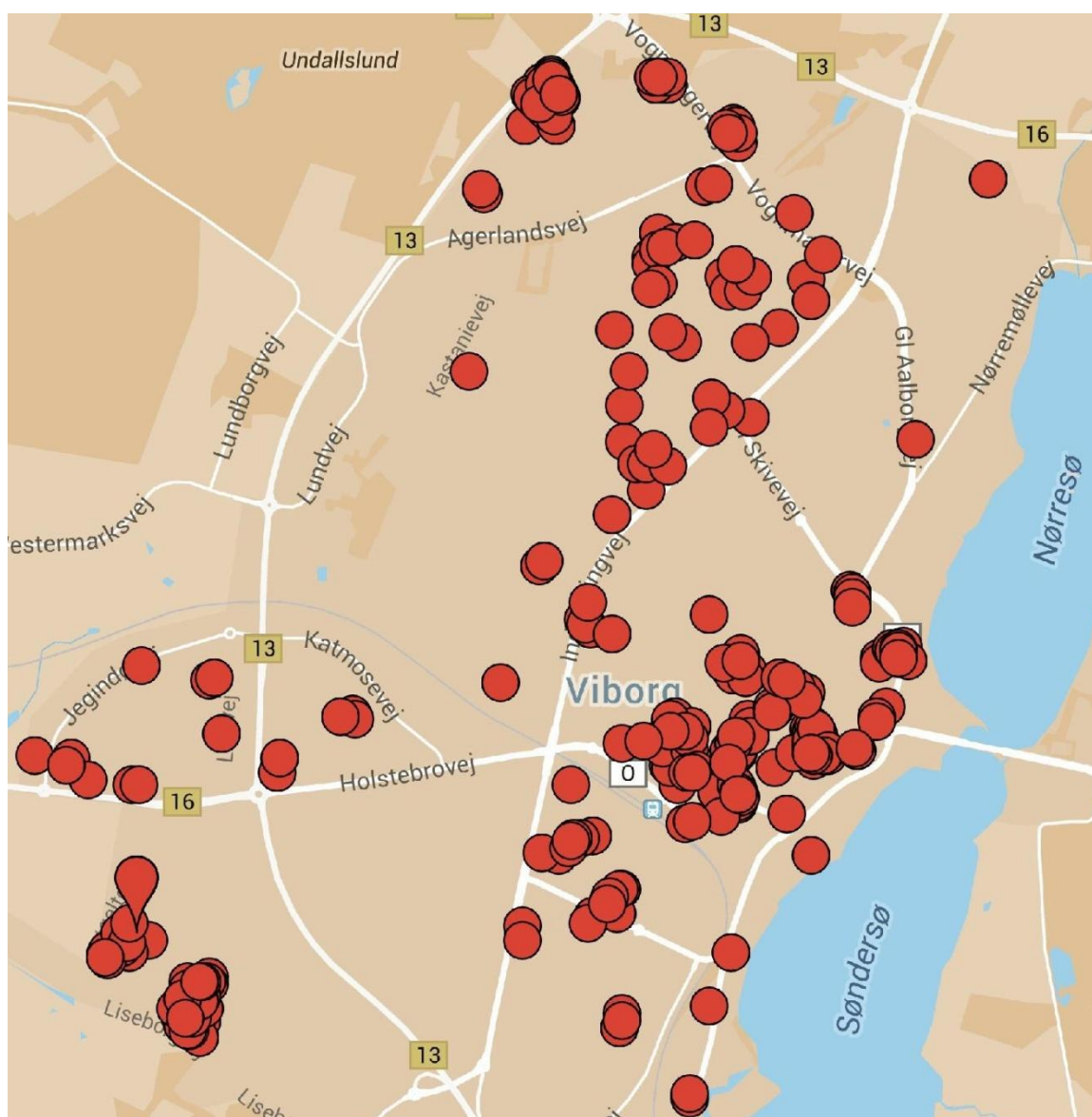
I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at der forventes en markant befolkningsstilvækst i såvel København som i Viborg og Vejle byer samt på "Islands Brygge", hvor koncernens projekt "Bryggens Bastion" er beliggende.



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 erhvervsjendomme.

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



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

Viborg 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.

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

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

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

Parcelhuse og grunde

I 2018 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.

Biler og materiel

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

Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2018 på niveau med 2017.

I 2019 forventes en aktivitet og et resultat på niveau med 2018.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 17,7 mio. efter skat mod et underskud på 10,8 mio. efter skat sidste år.

Der forventes et klart forbedret resultat for 2019 og der er stor fokus herpå.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2018 realiseret en lidt højere indtjening i forhold til et meget flot resultat for 2017. Indtjeningen for 2018 er fortsat tilfredsstillende.

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 20,3 mio. i 2018 mod DKK 16,1 mio. i 2017.

Byggerelateret virksomhed	Aktivitet	2018	2017
(DKK mio. før skat)			
Konsoliderede selskaber:			
SHT af 23.06.2011 A/S	Teglelementer	15,7	18,2
BG Beton A/S	Færdigbeton	0,0	-1,8
GH Mørtel A/S	Mørtel	3,0	0,5
BG Elementer, Rødby A/S	Betonelementer	-2,5	-2,7
BG Cem A/S	Cement	3,5	-1,1
SHT Korsør A/S	Betonelementer	-1,5	-0,9
Vihepo A/S	Porte	0,0	0,4
		<u>18,2</u>	<u>12,6</u>
Associerede selskaber			
Beton Fertigteilwerk Rostock GmbH	Betonelementer	1,2	3,1
Niels Kalhave A/S	Ventilation	1,1	0,6
Vihepo A/S	Porte	-0,2	-0,2
		<u>2,1</u>	<u>3,5</u>
Total byggerelaterede virksomheder		20,3	16,1

Der forventes i 2019 et resultat på niveau med 2018.

For så vidt angår færdigbetonkæden BG Beton A/S med betonværker i p.t. Herning, København, Roskilde, Odense, Randers, Horsens, Viborg og Rødby, forventes en klar forbedring i 2019.

Sidst på året i 2017 har vi i regi af BG Cem A/S og fra Aarhus Havn opstartet import af cement, hvilket er gået meget tilfredsstillende og resultatet for 2019 forventes at være minimum på niveau med resultatet for 2018.

"5-års-plan" til udgangen af 2019

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

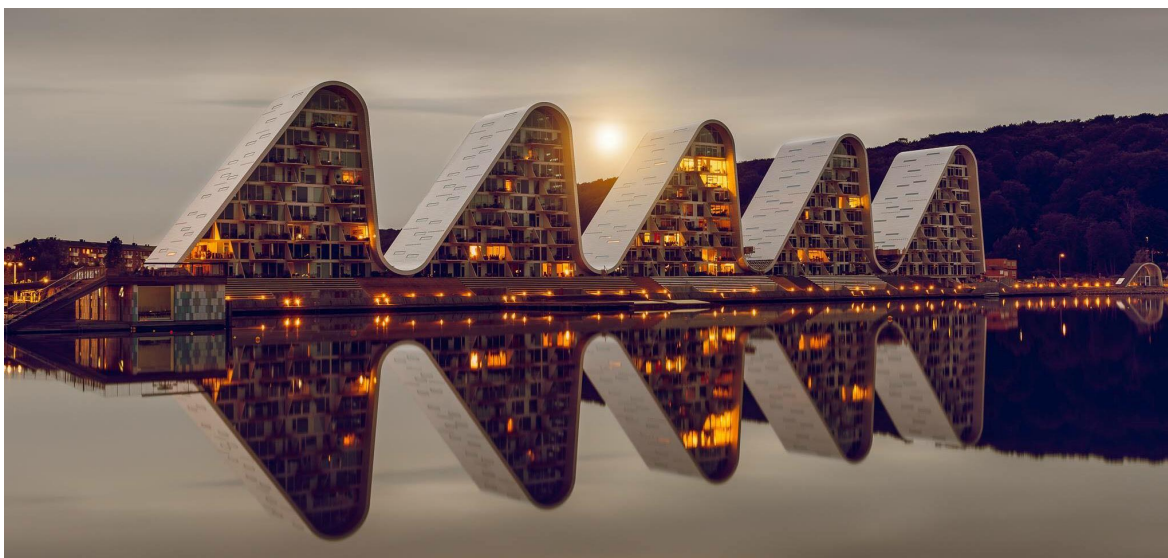
- Nedbringe pengebindingen i de projekter m.v., der var investeret i under og før krisen, hvilket primært skal ske ved at:
 - Sælge og udvikle projektet på "Islands Brygge" i København.
 - Færdigudvikle en række investeringsejendomme med udviklingspotentiale.
 - Fortsætte udvikling/udlejning og salget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

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

Således blev der i februar 2017 og i begyndelsen af 2019 indgået aftale med Heimstaden om deres køb af ca. 38.000 m² boligejendomme beliggende i "Bryggens Bastion" på "Islands Brygge". Denne aftale er et væsentligt led i målopfyldelsen af "5-års-planen", og styrker koncernens tro på, at "5-års-planen" ved udgangen af 2019 vil være opfyldt.

Et andet væsentlig punkt i realiseringen af "5-års-planen" er færdiggørelsen af "Bølgen" i Vejle, som blev afsluttet i 2018.

Lejlighederne i "Bølge 5" udlejes. Udlejningen er i fuld gang og vi forventer fuld udlejning ved udgangen af 2019.



"Bølgen" er samtidig vartegn for Vejle og har modtaget mange udmærkelser, hvilket vi er meget stolte af at være en del af.

Soliditet

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat men inkl. minoritetsinteresser er ultimo 2018 28,6% mod 26,9% ultimo 2017. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 33,0% ultimo 2018 mod 31,2% ultimo 2017.

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 201 mio. ultimo 2018 mod DKK 199 mio. ultimo 2017.

Den negative værdi er således steget med DKK 2 mio. i 2018, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 2 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 31,3% ekskl. udskudt skat og 35,7% inkl. udskudt skat.

Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2018 DKK 371 mio. mod DKK 152 mio. i 2017 – altså en forbedring på DKK 219 mio.

Driftens pengestrømme udgør DKK 277 mio. i 2018 mod DKK 54 mio. i 2017 – en forbedring på DKK 223 mio.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 49 mio. hvilket er som forventet, idet de er markant påvirket af det igangværende byggeri på "Bryggens Bastion", hvor vi er i færd med at opføre i alt ca. 43.000 m², som vi har solgt til levering i 2018-2020.

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 selskabets driftsrisiko til en vis grad knyttet til renteutviklingen, men det opvejes dog til en vis grad af, at der sker en årlig regulering af lejen for mere end 90% af alle vore lejeindtægter, jf. ovenfor.

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

Renteutviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende af-dækning 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

I begyndelsen af 2019 er der i "Bryggens Bastion" solgt yderligere ca. 8.000 m² til Heimstaden for DKK 336 mio. til senere levering.

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 2019 forventer ledelsen et positivt resultat, som er på niveau med resultatet for 2018.

Filialer i udlandet

Koncernen har filial i Norge.

Samfundsansvar

Koncernen har ikke udarbejdet politikker for samfundsansvar.

Måltal for det underrepræsenterede køn

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK	
2	Nettoomsætning	740.530	604.081	6.154	6.504
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	86.836	53.733	0	0
	Indtægter i alt	827.366	657.814	6.154	6.504
	Andre driftsindtægter	48.536	21.055	138	164
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-270.060	-173.691	0	0
	Vareforbrug	-111.534	-59.086	0	0
	Ejendomsomkostninger	-40.477	-35.113	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-64.766	-86.091	-3.010	-1.501
	Bruttofortjeneste	389.065	324.888	3.282	5.167
3	Personaleomkostninger	-134.082	-135.249	-7.627	-6.511
	Resultat før af- og nedskrivninger	254.983	189.639	-4.345	-1.344
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-47.903	-53.214	-893	-878
	Resultat før dagsværdireguleringer	207.080	136.425	-5.238	-2.222
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.310	40.683	0	0
	Resultat af primær drift	224.390	177.108	-5.238	-2.222
	Andre driftsomkostninger	-15.008	-1.268	0	0
	Resultat før finansielle poster	209.382	175.840	-5.238	-2.222
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.063	108	163.516	87.004
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	50.452	69.205	48.919	67.562
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2	-350	0	0
7	Andre finansielle indtægter	8.331	9.839	15.791	12.760
8	Andre finansielle omkostninger	-102.220	-107.327	-47.942	-47.792
	Resultat før skat	224.010	147.315	175.046	117.312
9	Skat af årets resultat	-28.521	-10.182	8.111	18.734
	Årets resultat	195.489	137.133	183.157	136.046
10	Resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	6.446	9.208	2.933	3.284
	Goodwill	7.022	9.262	0	0
11	Immaterielle anlægsaktiver i alt	13.468	18.470	2.933	3.284
	Grunde og bygninger	295.144	278.491	0	0
	Investeringsejendomme	3.316.883	3.197.824	0	0
	Indretning af lejede lokaler	500	633	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	368.473	367.111	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.940	37.941	1.554	1.967
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.040.260	844.040	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	500	0	0
12	Materielle anlægsaktiver i alt	5.061.200	4.726.540	1.554	1.967
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.641.814	1.561.992
14	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	86.296	51.230
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	288.567	247.474	279.233	234.031
14	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	53.831	51.004	53.831	51.004
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.539	8.981	2.019	1.019
14	Deposita	279	80	0	0
14	Andre tilgodehavender	19.775	19.374	19.775	19.374
	Finansielle anlægsaktiver i alt	371.991	326.913	2.082.968	1.918.650
	Anlægsaktiver i alt	5.446.659	5.071.923	2.087.455	1.923.901

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
AKTIVER - fortsat -					
Note					
15	Råvarer og hjælpematerialer	11.570	17.628	0	0
15	Varer under fremstilling	98.588	37.273	0	0
15	Fremstillede varer og handelsvarer	69.597	68.878	0	0
	Varebeholdninger i alt	179.755	123.779	0	0
16	Igangværende arbejder for fremmed regning	14.522	59.362	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.717	60.608	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.080	19.805	308.049	273.438
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.392	9.692	6.367	9.692
20	Udskudt skatteaktiv	0	0	2.474	4.110
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	9.511	8.261
	Andre tilgodehavender	41.878	69.643	27.429	50.529
17	Periodeafgrænsningsposter	1.640	1.635	456	0
	Tilgodehavender i alt	145.229	220.745	354.286	346.030
	Likvide beholdninger	29.681	53.836	30	30
	Omsætningsaktiver i alt	354.665	398.360	354.316	346.060
	Aktiver i alt	5.801.324	5.470.283	2.441.771	2.269.961

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK
Note					
18	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for opskrivninger	50.617	51.624	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	198.899	157.533	779.409	652.451
	Overført resultat	1.107.646	967.078	578.978	523.784
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.225	0	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	1.368.387	1.186.235	1.368.387	1.186.235
19	Minoritetsinteresser	292.764	287.641	0	0
	Egenkapital i alt	1.661.151	1.473.876	1.368.387	1.186.235
20	Hensættelser til udskudt skat	250.636	230.169	0	0
21	Andre hensatte forpligtelser	20.554	5.988	1.336	0
	Hensatte forpligtelser i alt	271.190	236.157	1.336	0
22	Ansvarlig lånekapital	19.200	19.200	0	0
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.732.665	1.711.829	0	0
22	Gæld til øvrige kreditinstitutter	398.162	812.108	0	380.166
22	Leasingforpligtelser	58.195	51.013	0	0
22	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	225.000	225.000
22	Deposita	4.234	0	0	0
22	Anden gæld	211.197	218.329	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.423.653	2.812.479	225.000	605.166
22	Kortfristet del af langfristet gæld	530.884	144.891	377.026	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	609.257	583.777	149.962	154.896
16	Forudbetalinger vedr. igangv. arbejder	33.296	363	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.493	26	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.105	105.385	1.068	3.925
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	309.191	291.704
	Gæld til associerede virksomheder	2.769	3.915	2.769	3.912
	Deposita	39.707	41.726	0	0
	Selskabsskat	9.879	5.993	0	0
	Anden gæld	80.367	59.322	5.002	22.023
23	Periodeafgrænsningsposter	2.573	2.373	2.030	2.100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.445.330	947.771	847.048	478.560
	Gældsforpligtelser i alt	3.868.983	3.760.250	1.072.048	1.083.726
	Passiver i alt	5.801.324	5.470.283	2.441.771	2.269.961
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	10.000	56.063	113.503	853.102	0	1.032.668	258.615	1.291.283
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	6	0	0	6	0	6
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	4.439	0	4.439	0	4.439
Afskrivninger i året	0	-4.439	0	0	0	-4.439	0	-4.439
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	22.455	0	22.455	0	22.455
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-211	-211
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	448	448
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-1.283	-1.283
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	28.426	28.426
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-4.940	0	-4.940	0	-4.940
Forslag til resultatdisponering	0	0	44.024	92.022	0	136.046	1.646	137.692
Saldo pr. 31.12.17	10.000	51.624	157.533	967.078	0	1.186.235	287.641	1.473.876

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital til- Forslag tilhørende moder- udbytte for virksomhedens regnskabsåret	virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	10.000	51.624	157.533	967.078	0	1.186.235	287.641	1.473.876
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	169	0	169	0	169
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	0	2.832	2.832
Opløsning af tidligere års opskrivinger	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-1.538	0	-1.450	0	-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	873	0	305	0	305
Forslag til resultatdisponering	0	0	41.341	140.591	1.225	183.157	12.366	195.523
Saldo pr. 31.12.18	10.000	50.617	198.899	1.107.646	1.225	1.368.387	292.765	1.661.152

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	10.000	0	507.731	514.937	0	1.032.668	0	1.032.668
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	6	0	0	6	0	6
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	22.455	0	0	22.455	0	22.455
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-4.940	0	0	-4.940	0	-4.940
Forslag til resultatdisponering	0	0	127.199	8.847	0	136.046	0	136.046
Saldo pr. 31.12.17	10.000	0	652.451	523.784	0	1.186.235	0	1.186.235
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	10.000	0	652.450	523.784	0	1.186.234	0	1.186.234
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	-44	0	0	-44	0	-44
Korrigeret saldo pr. 01.01.18	10.000	0	652.406	523.784	0	1.186.190	0	1.186.190
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	170	0	0	170	0	170
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.449	0	0	-1.449	0	-1.449
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	319	0	0	319	0	319
Forslag til resultatdisponering	0	0	127.963	55.194	0	183.157	0	183.157
Saldo pr. 31.12.18	10.000	0	779.409	578.978	0	1.368.387	0	1.368.387

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Årets resultat	195.489	137.133
27 Reguleringer	73.135	57.852
Pengestrømme før forskydninger i driftskapital	268.624	194.985
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	-54.993	-14.792
Tilgodehavender	108.610	-47.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.471	-12.137
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	19.793	31.301
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	370.505	151.610
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	8.331	9.839
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-102.220	-107.327
Betalt selskabsskat	-90	0
Pengestrømme fra driften	276.526	54.122
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-738	-13.490
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	3.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-715.605	-599.081
Salg af materielle anlægsaktiver	406.807	238.420
Køb af finansielle anlægsaktiver	-4.730	-4.386
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.923	35.553
Modtaget udbytte	8.696	6.100
Ændringer i koncernforhold	0	-83.360
Pengestrømme fra investeringer	-302.647	-417.244
Kapitaltilførsel	2.832	0
Betalt udbytte, minoritetsinteresser	-714	-211
Indskud, minoritetsinteresser	-9.360	28.426
Optagelse, indfrielse og afdrag på langfristede lån	-15.318	-42.101
Pengestrømme fra finansiering	-22.560	-13.886
Årets samlede pengestrømme	-48.681	-377.008
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	53.835	52.782
Likvide beholdninger fra køb af virksomheder	1.359	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved køb af virksomheder	-2.312	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-583.777	-205.716
Likvide beholdninger ved årets slutning	-579.576	-529.942
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	29.681	53.835
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-609.257	-583.777
I alt	-579.576	-529.942

1. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK
Særlige poster:					
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-5.140	0	0
Negativ goodwill	Andre driftsindtægter	3.640	0	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.063	0	58.063	0
I alt		61.703	-5.140	58.063	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Omsætning	540.660	410.612	6.154	6.504
Lejeindtægter	199.870	193.469	0	0
I alt	740.530	604.081	6.154	6.504

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	740.530	604.081	6.154	6.504
I alt	740.530	604.081	6.154	6.504

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	115.035	116.478	6.792	5.794
Pensioner	10.881	10.679	708	683
Andre omkostninger til social sikring	4.117	3.768	84	48
Andre personaleomkostninger	4.049	4.324	43	-14
I alt	134.082	135.249	7.627	6.511

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	329	357	15	20
--	-----	-----	----	----

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	226	120	226	120
Vederlag til direktion	226	120	226	120

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	78	83	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	1.234	968	0	0
Skatterådgivning	225	190	0	0
Andre ydelser	750	861	0	0
I alt	2.287	2.102	0	0

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	110.331	92.578
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	-4.878	-5.682
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	58.063	229	58.063	229
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	-121	0	-121
I alt	58.063	108	163.516	87.004

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	50.259	61.291	48.726	59.648
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	193	7.914	193	7.914
I alt	50.452	69.205	48.919	67.562

7. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	868	8.902	6.951
Øvrige finansielle indtægter	8.331	8.971	6.889	5.809
I alt	8.331	9.839	15.791	12.760

8. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	294	1.742	18.803	18.559
Øvrige finansielle omkostninger	101.926	105.585	29.139	29.233
I alt	102.220	107.327	47.942	47.792

9. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	10.433	1.166	-9.511	-8.261
Årets regulering af udskudt skat	18.344	7.013	1.636	-4.773
Regulering af skat fra tidligere år	-256	2.003	-236	-5.700
I alt	28.521	10.182	-8.111	-18.734

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK	2018 t.DKK	2017 t.DKK
10. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	41.341	44.024	127.963	127.199
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.225	0	0	0
Minoritetsinteresser	12.366	1.646	0	0
Overført resultat	140.557	91.463	55.194	8.847
I alt	195.489	137.133	183.157	136.046

11. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	13.386	25.758
Tilgang i året	738	0
Afgang i året	-3.099	0
Kostpris pr. 31.12.18	11.025	25.758
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-4.178	-16.495
Nedskrivninger i året	0	0
Afskrivninger i året	-401	-1.380
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-861
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-4.579	-18.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	6.446	7.022
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.18	5.275	0
Kostpris pr. 31.12.18	5.275	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-1.991	0
Afskrivninger i året	-351	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-2.342	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2.933	0

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse	Forud be- talinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:							
Kostpris pr. 01.01.18	254.911	2.839.784	664	540.396	98.961	848.619	500
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	15.649	0	0	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	0	0	0	-187	-140.793	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	265	0	45	0	19	0
Tilgang i året	27.056	104.871	0	59.985	12.186	511.509	0
Afgang i året	-7.532	-23.449	0	-37.824	-12.901	-171.019	-500
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	3.496	0	-1.183	1.183	-3.496	0
Kostpris pr. 31.12.18	274.435	2.940.616	664	561.419	99.242	1.044.839	0
Opskrivninger pr. 01.01.18							
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	71.877	0	0	3.000	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18							
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger i året	-3.648	0	-133	-33.455	-8.026	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	27	0	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	749	0	0	12.961	10.577	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	833	-833	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-51.168	0	-164	-195.946	-59.302	-4.579	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18							
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	3.051	0	0	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	99	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	15.398	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-321	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	0	376.267	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	295.144	3.316.883	500	368.473	39.940	1.040.260	0

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forud betalinger for materielle anlægsaktiver
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	246.820	0	0	366.180	0	0	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	5.855	67.392	0	47	0	118.126	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.18	0	0	0	122.098	19.275	0	0
Modervirksomhed:							
Kostpris pr. 01.01.18	0	0	0	0	3.036	0	0
Tilgang i året	0	0	0	0	128	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	0	0	0	0	3.164	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	0	0	0	-1.069	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0	-541	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	0	0	0	-1.610	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	0	0	0	1.554	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 212.814 og et afkastkrav mellem 5,00%-10,00%. 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.

13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.18	0	62.711	22.089
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0
Tilgang i året	0	733	1.000
Afgang i året	0	-13	-445
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	0	63.431	22.644
Opskrivninger pr. 01.01.18	0	167.908	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-64	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-1.089	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	20	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	51.561	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-8.696	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	69	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	-44	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	0	209.665	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-432	-13.107
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	-213	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	0	2
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	16.116	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	15.471	-13.105
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	288.567	9.539
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.18 med	0	525	0
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	1.058	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.18	1.026.889	57.161	1.526
Tilgang i året	9.474	693	1.000
Afgang i året	-1.186	-13	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	1.035.177	57.841	2.526
Opskrivninger pr. 01.01.18	526.689	165.697	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	234	-64	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-1.089	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	287	20	0
Årets resultat fra kapitalandele	112.025	50.028	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-29.079	-8.696	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.199	69	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-10.388	-44	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	598.569	205.921	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-2.605	-432	-507
Afskrivninger på goodwill	-866	-213	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	861	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-861	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	10.203	16.116	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.336	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	8.068	15.471	-507
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	1.641.814	279.233	2.019
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.18 med	5.480	0	0
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	8.664	0	0
Negativ goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	138	0	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
BG Byg ApS, Viborg	100%
BG Cem A/S, Viborg	100%
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	47%
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%
BG Stone A/S, Viborg	100%
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 Falkevej 21-23 ApS, Viborg	100%
Ejendomsskabet Podersvej A/S, 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%

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
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%
Zenia Energy A/S, Viborg	100%
Bal Ship P/F, Færøerne	63%
Bal Bulk P/F, Færøerne	63%
Batteriet K/S, Viborg	61%
Komplementaranpartsselskabet 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%

13. 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, Vejle	50%
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%
Bjerringbro Ridecenter ApS, Viborg	50%
BN Invest Vejle ApS, Vejle	50%
Bryggertorvet Åbybro ApS, Viborg	50%
Byggeselskabet af 27/5 2008 A/S, Viborg	50%
Bølgen A/S, Vejle	50%
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle	50%
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg	33%
Funder Møllevej 6, Funder ApS, Viborg	50%
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	50%

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland	50%
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland	50%
Vihepo A/S, Viborg	40%
Gydevang ApS, Viborg	33%
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%
MR Scanner Viborg I/S, Viborg	20%
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%
ZGBB, Viborg ApS, Viborg	20%

Moderselskabet 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, men besidder et flertal af stemmerettighederne. Moderselskabet har derfor bestemmende indflydelse i selskaberne, hvorfor de er klassificeret som datterselskaber.

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

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

14. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder	Tilgode- havender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgo- dehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.18	0	68.270	81	19.374
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	75	0
Tilgang i året	0	1.428	150	2.428
Afgang i året	0	0	-27	-2.027
Kostpris pr. 31.12.18	0	69.698	279	19.775
Nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-17.265	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger, tidligere år	0	1.398	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-15.867	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	53.831	279	19.775

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.18	61.500	68.270	0	19.374
Tilgang i året	35.000	1.428	0	2.428
Afgang i året	0	0	0	-2.027
Kostpris pr. 31.12.18	96.500	69.698	0	19.775
Nedskrivninger pr. 01.01.18	-10.270	-17.265	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger, tidligere år	66	1.398	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.18	-10.204	-15.867	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	86.296	53.831	0	19.775

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK

15. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	11.067	8.532	0	0
--	--------	-------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK

16. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	258.017	228.338	0	0
Acontofaktureringer	-276.791	-169.339	0	0

Igangværende arbejder for fremmed regning	-18.774	58.999	0	0
---	---------	--------	---	---

Der indregnes således i balancen:

Igangværende arbejder	14.522	59.362	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-33.296	0	0	0

I alt	-18.774	59.362	0	0
-------	---------	--------	---	---

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.18	0	0	0	0
---	---	---	---	---

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	1.640	1.635	456	0
---------------------------	-------	-------	-----	---

I alt	1.640	1.635	456	0
-------	-------	-------	-----	---

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Aktiekapital	10.000	10.000
I alt		10.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK

19. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	287.640	258.615	0	0
Kapitalforhøjelse	2.832	0	0	0
Betalt udbytte	-714	-211	0	0
Køb af minoritetsandele	12	448	0	0
Salg af minoritetsandele	-12	-1.283	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	-9.360	28.426	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	12.366	1.646	0	0
I alt	292.764	287.641	0	0

20. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	230.169	223.156	-4.110	663
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	2.153	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	1	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	18.344	7.013	1.636	-4.773
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-31	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.18	250.636	230.169	-2.474	-4.110

21. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garanti- forpligtelser	Hensættelse vedrørende		Andre hen- satte forplig- telser
		dattervirk- somheder	Reetablerings- forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.18	3.622	0	500	1.866
Anvendt i året	-609	0	0	-200
Hensat i året	4.748	0	0	12.288
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-1.131	0	0	-529
Forpligtelser pr. 31.12.18	6.630	0	500	13.425

21. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser	Hensættelse vedrørende dattervirk-somheder	Reetableringsforpligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Moder:				
Forpligtelser pr. 01.01.18	0	1.336	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.18	0	1.336	0	0
	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.17 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	19.475	4.293	0	0
Kortfristede forpligtelser	2.416	1.695	1.336	0
I alt	21.891	5.988	1.336	0

22. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	19.200	19.200
Gæld til realkreditinstitutter	78.474	1.432.682	1.811.139	1.780.813
Gæld til øvrige kreditinstitutter	411.197	236.253	809.359	853.512
Leasingforpligtelser	24.021	14.826	82.216	74.852
Deposita	0	4.234	4.234	0
Anden gæld	17.192	147.525	228.389	228.993
I alt	530.884	1.835.520	2.954.537	2.957.370

22. Langfristede gældsforpligtelser - fortsat -

Beløb i	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Modervirksomhed:				
Gæld til øvrige kreditinstitutter	377.026	0	377.026	380.166
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	225.000	225.000	225.000
I alt	377.026	225.000	602.026	605.166

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital er opdelt i to lån. Begge lån er rente- og afdragsfrit i 3 år fra 1. august 2017. Herefter afdrages lånene lineært over 3 år.

23. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret husleje	543	273	0	0
Forudfaktureringer	2.030	2.100	2.030	2.100
I alt	2.573	2.373	2.030	2.100

24. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkautitioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionerne er både ulimiteerede og maksimerede og udgør samlet t.DKK 176.287. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 122.657.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautition for NT Nødager ApS' gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. NT Nødager ApS' gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 1.560.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautition for Gydevang ApS' gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Gydevang ApS' gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 10.799.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautition for 3. mands gæld til kreditinstitut. Kautionen er maksimeret til t.DKK 178. Gælden til det omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

24. Eventualforpligtelser - fortsat -*Garantiforpligtelser*

Koncernen har overfor tredjemand afgivet betalingsgarantier t.DKK 40.593 vedrørende leasingforpligtelser.

Koncernen har overfor tredjemand afgivet arbejdsgarantier på t.DKK 28.000.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for deres forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 222.084 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 134.798.

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.

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitionerne er både ulimerede og maksimeret og udgør samlet t.DKK 642.581. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 636.951.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitionerne er ulimerede og maksimerede og udgør samlet t.DKK 176.287. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 122.657.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for NT Nødager ApS' gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimeret. NT Nødager ApS' gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 1.560.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Gydevang ApS' gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimeret. Gydevang ApS' gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 10.799.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for 3. mands gæld til kreditinstitut. Kautionen er maksimeret til t.DKK 178. Gælden til det omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

Garantiforpligtelser

Selskabet har overfor tredjemand afgivet betalingsgarantier på t.DKK 35.593 vedrørende leasingforpligtelser.

24. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet er interesseret i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for deres forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 55.575 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 31.914.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet F.B. Holding II Viborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har afgivet støtteerklæringer overfor flere tilknyttede og associerede virksomheder.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til finansieringsinstitutter på t.DKK 2.291.146, er der i koncernens ejendomme og øvrige aktiver tinglyst pantesikkerhed for t.DKK 1.487.124, hvoraf t.DKK 130.643 er i koncernens besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 3.727.674.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 81.596, har koncernen afgivet virksomhedspant for t.DKK 55.000. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør på balancedagen t.DKK 220.168.

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter på t.DKK 77.204 i selskaberne BG Stone A/S og Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, har selskabet afgivet pant i aktierne i selskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 164.204.

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Finn Bach, Sct. Ibs Gade 32B, Viborg F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg	Stemmerettigheder Ultimativ moder

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg.

	Koncern	
	2018 t.DKK	2017 t.DKK
27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver	-38.625	-36.161
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	47.901	55.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.398	-31.478
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-50.214	-61.291
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-2	0
Finansielle indtægter	-8.331	-9.839
Finansielle omkostninger	102.220	107.327
Skat af årets resultat	10.177	12.508
Øvrige reguleringer	25.407	21.522
I alt	73.135	57.852

28. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

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 under immaterielle anlægsaktiver. 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 balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indtægtsføres i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter på erhvervelsestids-

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

punktet. 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

LEASINGKONTRAKTER

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

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

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

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

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

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

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

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

Andre driftsindtægter

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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

Vareforbrug

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

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

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

Grunde afskrives ikke.

Investeringsjendomme afskrives ikke.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

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

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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

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

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta.

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

28. 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. Renter af lån til at finansiere opførelsen indregnes i kostprisen.

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.

28. 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

28. 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 nettosalgpris 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.

28. 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.

28. 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, 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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Bach Gruppen A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

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

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

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

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital 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.