

Bach Gruppen A/S

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.18

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

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

Selskabet

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

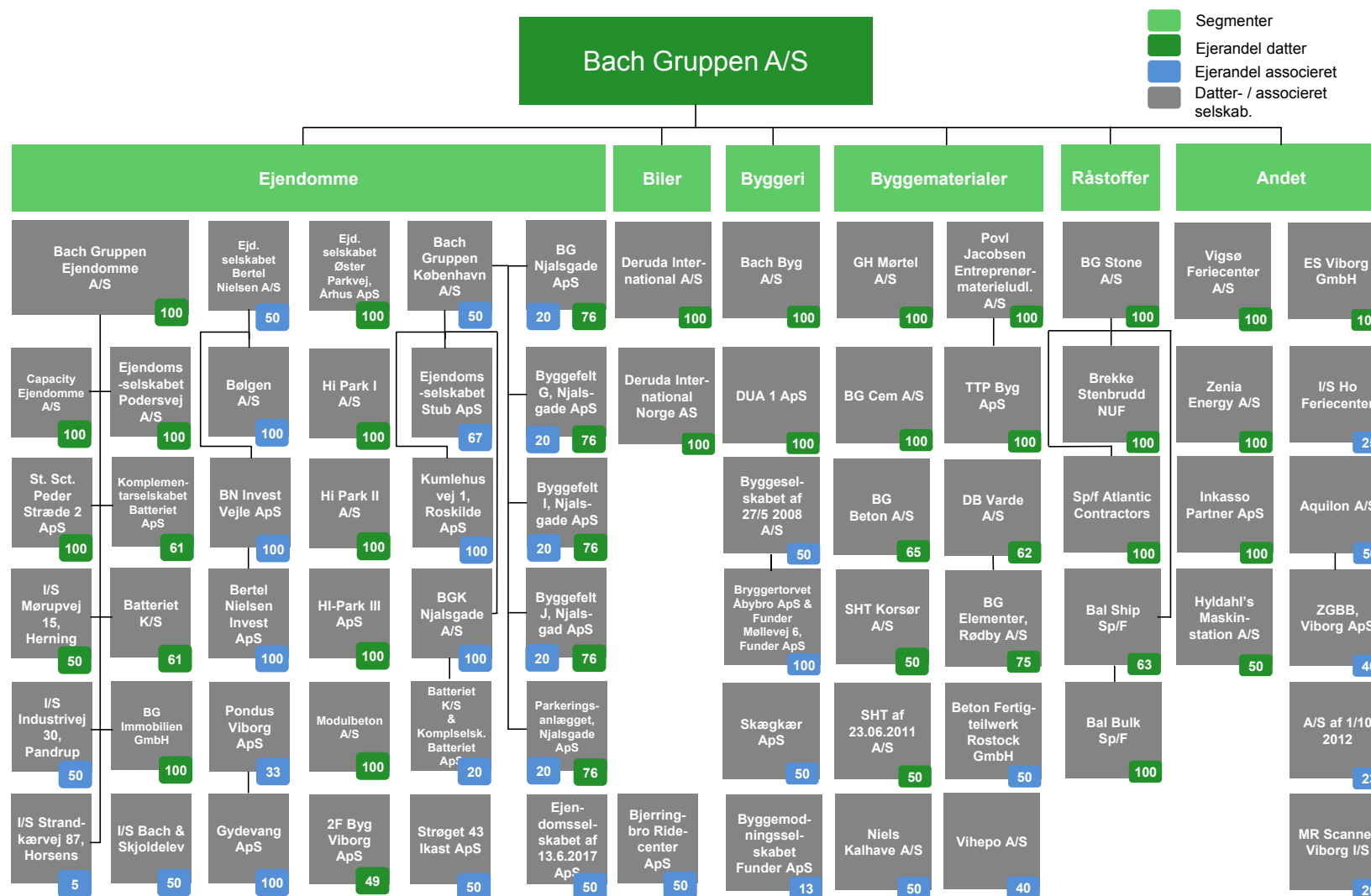
F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg

Dattervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg
BG Cem A/S, Viborg
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg
BG Immobilien GmbH, Tyskland
BG Njalsgade ApS, Viborg
BG Stone A/S, Viborg
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt I, Njalsgade ApS, Viborg
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Deruda International Norge AS, Norge
DUA 1 ApS, Viborg
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
TTP Byg ApS, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Zenia Energy A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
Batteriet K/S, Viborg
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
Bach Gruppen København A/S
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH
Bertel Nielsen Invest ApS
BGK Njalsgade A/S
Bjerringbro Ridecenter ApS
BN Invest Vejle ApS
Byggeselskabet af 27/5 2008 A/S
Bølgen A/S
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S
Ejendomsselskabet Stub ApS
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS
I/S Bach & Skjoldelev
I/S Industrivej 30, Pandrup
Niels Kalhave A/S
Skægkær ApS
Strøget 43 Ikast ApS
YourWind Production GmbH & Co. KG
Vihepo A/S
Gydevang ApS
Pondus Viborg ApS
I/S Ho Feriecenter
Aktieselskabet af 1. oktober 2012
MR Scanner Viborg I/S
ZGBB, Viborg ApS



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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. marts 2018

Direktionen

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

John Staaling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bach Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bach Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Viborg, den 9. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	604.081	537.062	465.693	466.659	582.340
Indeks	104	92	80	80	100
Resultat af primær drift	177.108	210.140	229.686	184.609	107.938
Indeks	164	195	213	171	100
Finansielle poster i alt	-28.525	-34.881	-40.399	-52.179	-48.966
Indeks	58	71	83	107	100
Resultat før skat	147.315	108.900	121.036	63.171	58.967
Indeks	250	185	205	107	100
Årets resultat	137.133	82.366	107.230	56.365	84.364
Indeks	163	98	127	67	100

Balance

Samlede aktiver	5.470.283	4.916.383	4.529.545	4.222.265	4.108.518
Indeks	133	120	110	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	599.081	321.283	346.054	163.262	180.313
Indeks	332	178	192	91	100
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	1.186.235	1.032.668	975.981	855.311	868.514
Indeks	137	119	112	98	100
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	1.473.876	1.291.283	1.074.985	949.475	952.479
Indeks	155	136	113	100	100
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	1.704.045	1.524.294	1.262.487	1.119.701	1.137.082
Indeks	150	134	111	98	100

Pengestrømme

Nettopengestrømme fra:					
Driften	54.122	-54.998	121.194	39.854	91.029
Investeringer	-417.244	-143.984	-222.187	-157.203	-94.866
Finansiering	-13.886	175.182	70.897	346.508	-911
Årets pengestrømme	-377.008	-23.800	-30.096	229.159	-4.748

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	12,4%	8,2%	11,7%	6,5%	10,4%
Overskudsgrad	29,3%	39,1%	49,3%	39,6%	18,5%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	26,9%	26,3%	23,7%	22,5%	23,2%
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser og udskudt skat	31,2%	31,0%	27,9%	26,5%	27,7%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	357	301	277	250	268

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

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 2017 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Bach Gruppen A/S' moderselskab er F. B. Holding II Viborg ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Med en omsætning på DKK 604 mio. i 2017 mod DKK 537 mio. i 2016 (vækst på 12%) er der i 2017 realiseret et resultat efter skat på DKK 137 mio. mod DKK 82 mio. i 2016.

Resultatet før skat i 2017 udgør DKK 147 mio. mod DKK 109 mio. i 2016.

Forrentningen af primo egenkapitalen udgør 10,6% efter skat.

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

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

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

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

Investerings ejendomme, 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 2017 været tilfredsstillende, og vi forventer at denne udvikling også fortsætter i 2018.

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

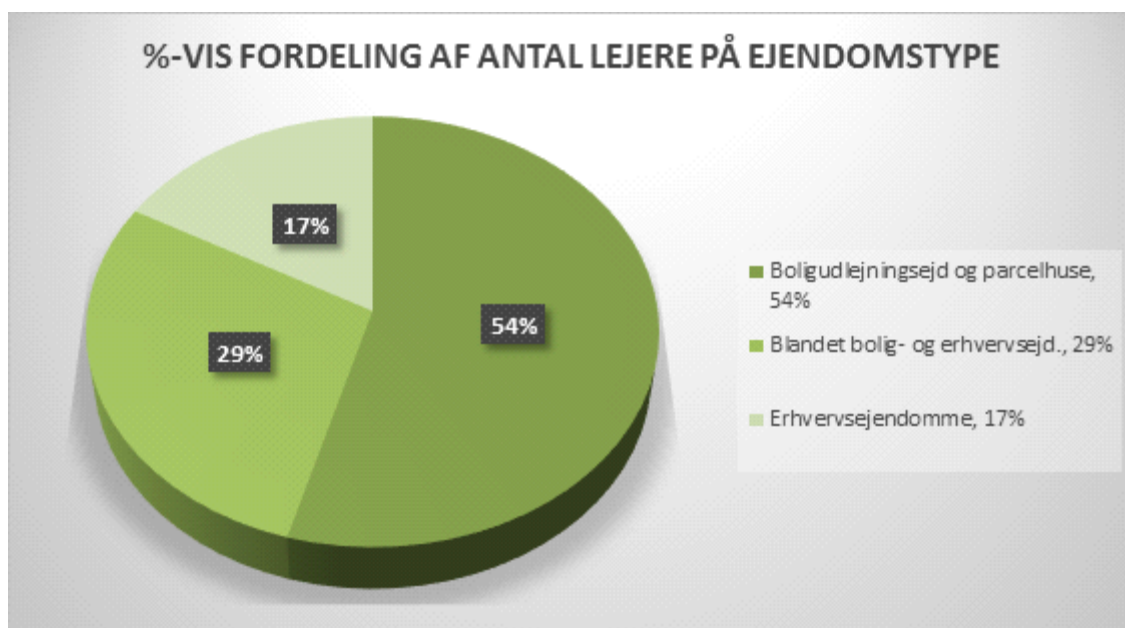
Mio. DKK	2017	2016	2015	2014	2013
Bruttolejeindtægter	197,8	183,7	173,7	162,4	157,6
Index	125,5	116,6	110,2	103,1	100
Nettolejeindtægter	160,7	148,5	141,3	130,8	125,2
Index	128,4	118,6	112,8	104,0	100

Som det fremgår af tabellen er bruttolejeindtægterne steget med DKK 14,1 mio. i 2017, mens nettolejeindtægterne er steget med DKK 12,2 mio.

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

Ved udgangen af 2017 havde koncernen 567.621 m² til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 567.621 m² er fordelt på i alt 242 ejendomme og 1.151 lejere. Af nedenstående figur fremgår den procentvise fordeling af lejerne på de enkelte ejendomstyper:



Den store spredning sikrer et godt og stærkt fundament under udlejningsaktiviteten, ligesom den store volumen sikrer, at vi kan være fleksible og imødekomme lejere med de behov for lejemålsstørrelser, de måtte have. Et forhold, som lejerne tillægger stor værdi, og som igennem mange år har sikret mange trofaste lejere.

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

Leje- og dagsværdireguleringer

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

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

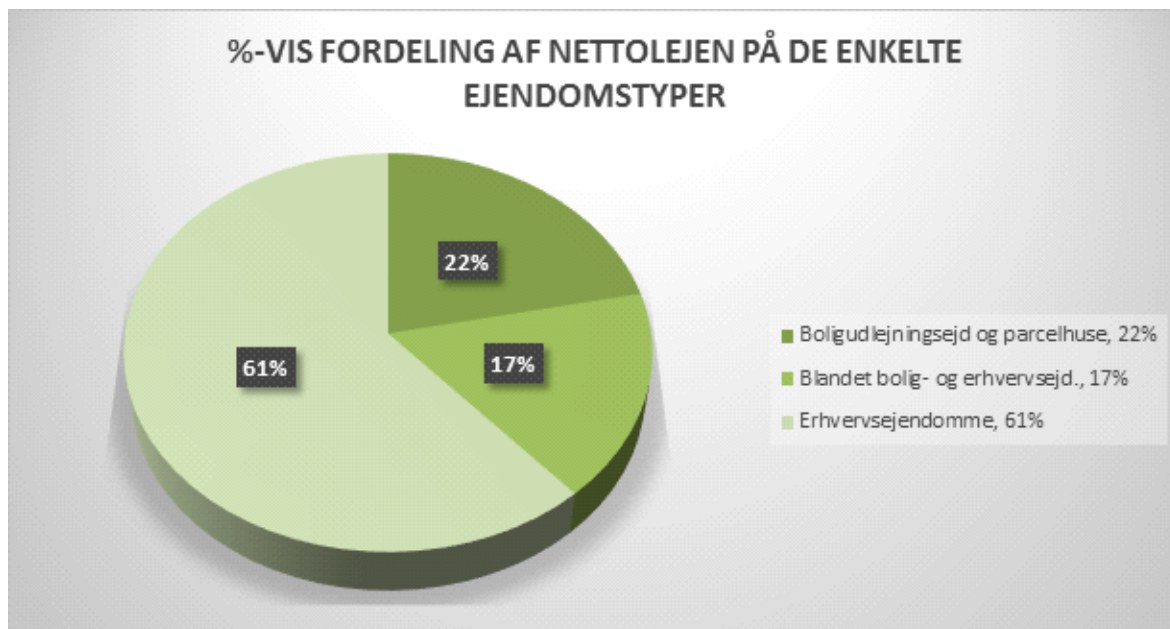
Dagsværdireguleringer i alt - mio. DKK	41
Specificeres således:	
Dagsværdiregulering ejendomme i behold	33
Salgspris solgte investeringsejendomme	75
Bogført værdi solgte investeringsejendomme	-67
Avance solgte investeringsejendomme	8

Dagsværdireguleringer på ejendomme i behold udgør DKK 33 mio. svarende til ca. 1% af dagsværdien for investeringsejendomme, hvilket bekræfter de fortsat forsigtige værdiansættelsesprincipper. Den forsigtige værdiansættelse bekræftes også af de indgåede handler i 2017, hvor der er realiseret en avance på solgte investeringsejendomme på DKK 8 mio. svarende til ca. 11%.

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

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

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

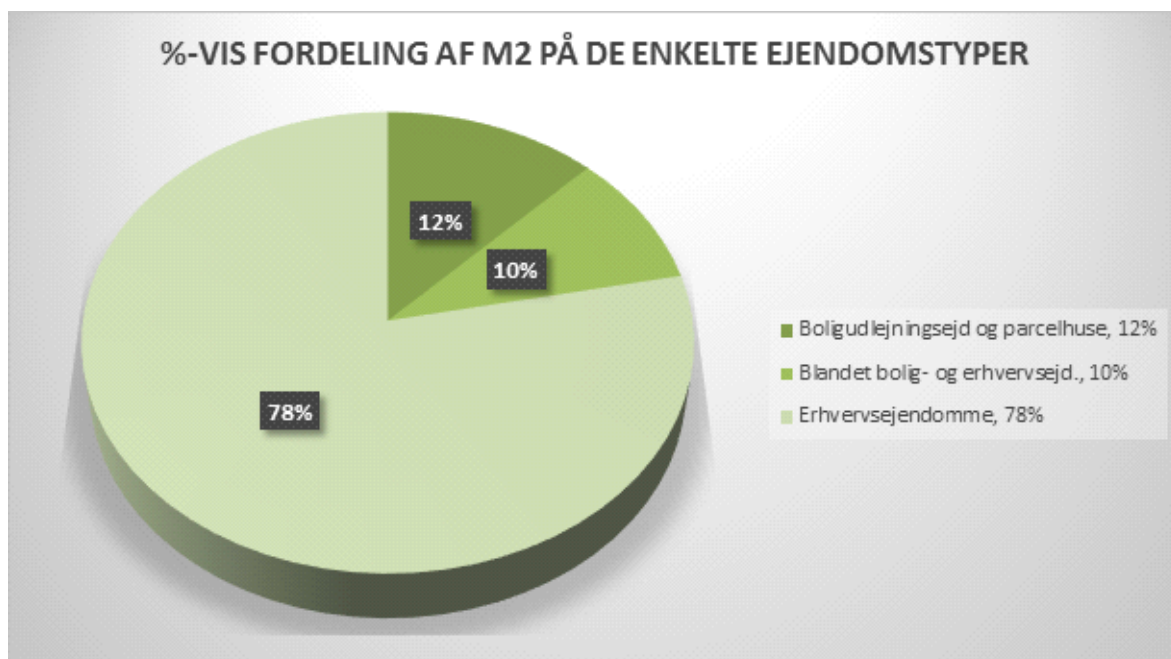


Ejendommene

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

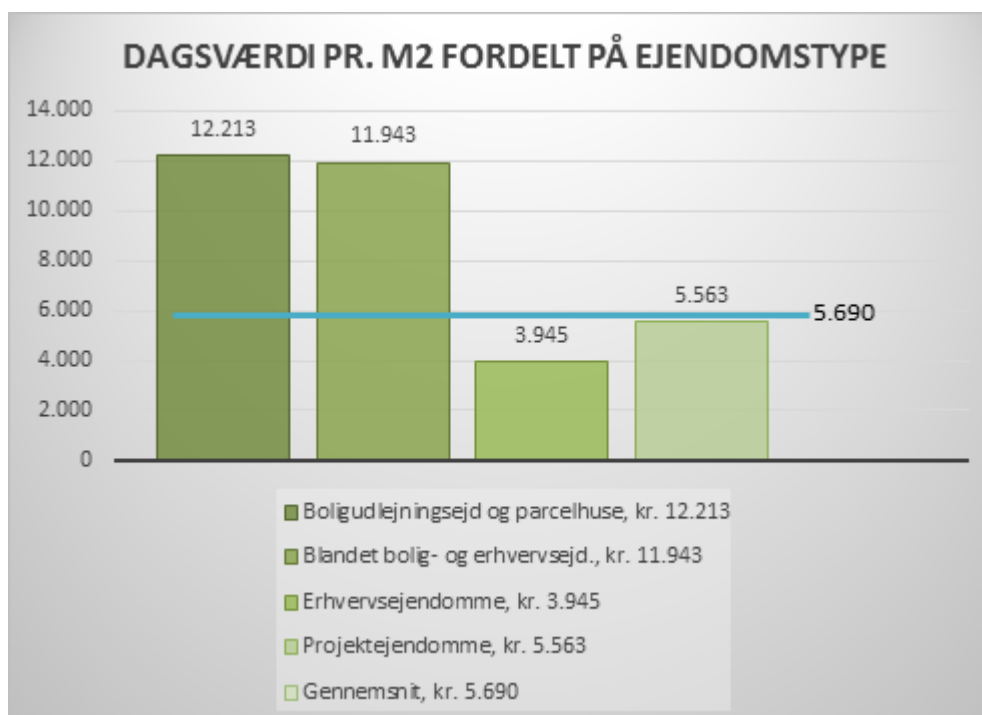
Fordelingen på ejendomstyper fremgår af nedenstående figur, hvortil det skal bemærkes at projekt-ejendomme ikke er medregnet.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktionsejendomme. 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 finder, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m² på ejendomsstyper samt fordelingen af lejere har en tilfredsstillende fordeling.

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



Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. m² inkl. projektejendomme udgør DKK 5.690, hvilket er markeret med den vandrette linje i figuren ovenfor.

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

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

I 2017 har vi, som vist i tabellen ovenfor, solgt investeringsejendomme for i alt DKK 75 mio. med en avance på DKK 8 mio. målt ud fra den bogførte dagsværdi, svarende til en avance på ca. 11%.

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

Projektejendomme og ejendomme under opførelse

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

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

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

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



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

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

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

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

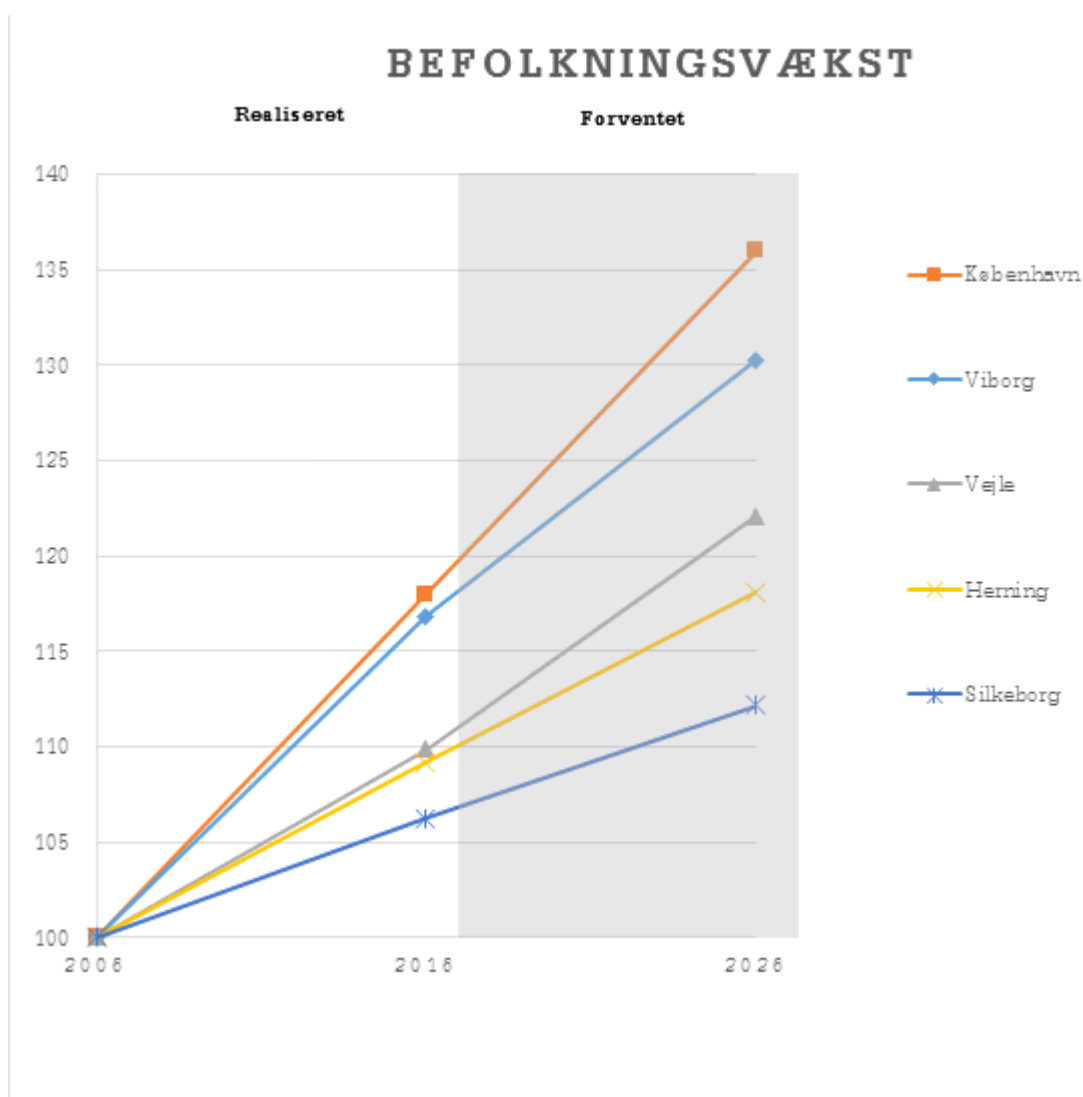
Befolkningsudvikling

I lighed med tidligere år følger vi løbende prognoserne for befolkningsudviklingen i de enkelte kommuner og byer, hvor koncernens ejendomme primært er beliggende. Disse prognoser er vigtige for vurdering af koncernens ejendomme, ligesom det kan være en vigtig faktor til vurdering af, hvor koncernens fremtidige udvikling geografisk skal ske.

I de kommuner og byer, hvor hovedparten af koncernens ejendomme er beliggende, har der de seneste 10 år været en betydelig befolkningsvækst, og der forventes også en stor befolkningstilvækst de næste år frem til år 2026.

Figuren nedenfor illustrerer dette for udvalgte byer.

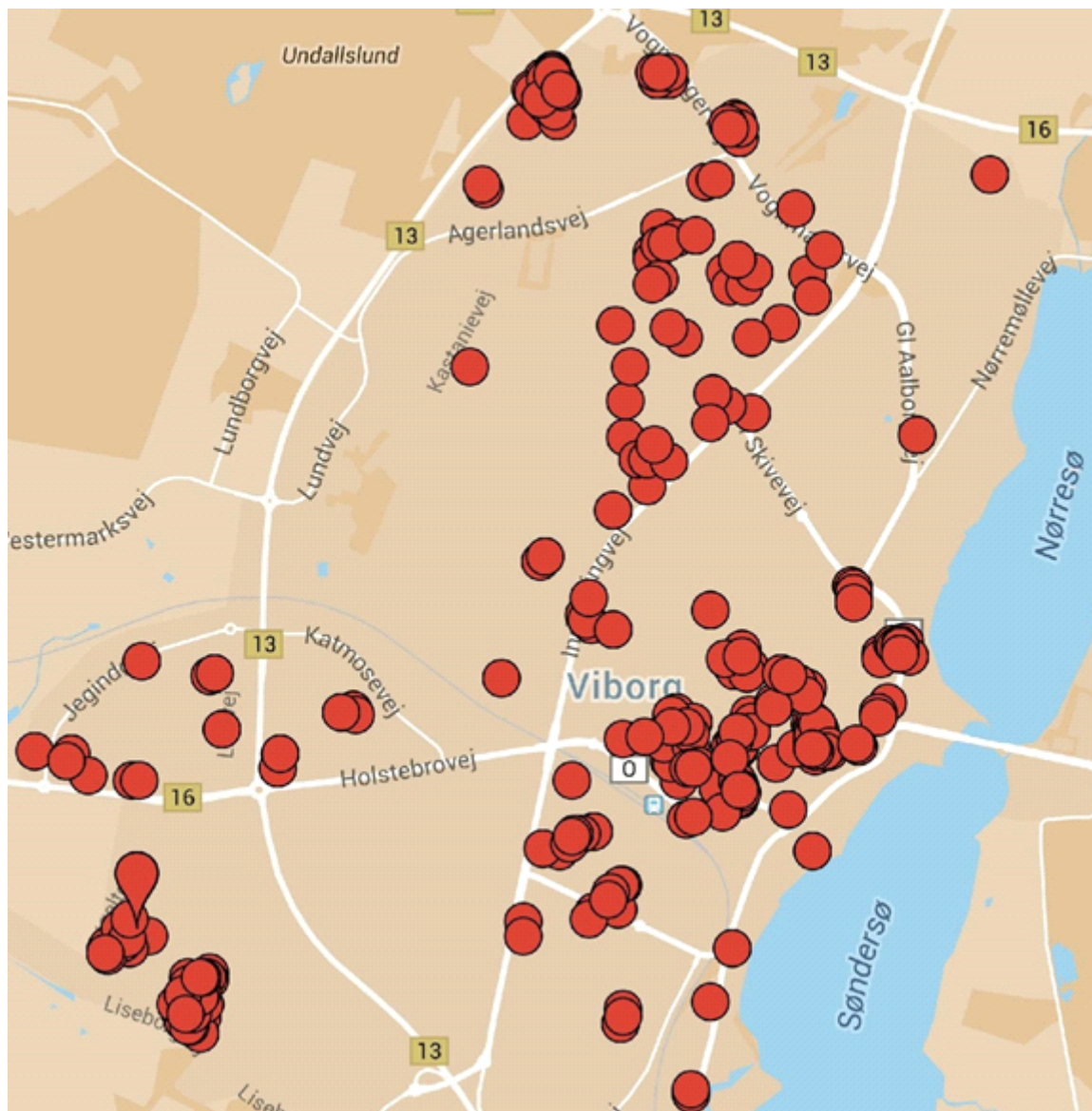
I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at der forventes en markant befolkningstilvækst i såvel København som i Viborg byer.



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

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

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



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

Viborg, som er den provinsby i Danmark, der har haft den relativt største befolkningsvækst de seneste 10 år (16,8%), er den forventede befolkningsvækst frem mod 2026 på over 11%, svarende til ca. 4.600 personer.

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

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

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

Parcelhuse og grunde

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

Biler og materiel

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

Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2017 på niveau med 2016.

I 2018 forventes en aktivitet på niveau med 2017.

Råstofudvinding

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

Resultatet er dog markant bedre end sidste år.

Der forventes et klart forbedret resultat for 2018.

Byggerelaterede virksomheder

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

De byggerelaterede selskaber omfatter de selskaber, som er vist i følgende tabel, hvor indtjeningen før skat også er vist. Som det fremgår, bidrager de byggerelaterede selskaber samlet med DKK 17,2 mio. i 2017 mod DKK 10,1 mio. i 2016.

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

Der forventes i 2018 et resultat på niveau med 2017.

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

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

5-års plan til udgangen af 2019

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

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

- Sikre fortsat god udvikling i koncernen gennem god ledelse og velanalyserede beslutninger og samtidig holde sammen på værdierne.

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

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

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

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



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

Soliditet

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat men inkl. minoritetsinteresser er ultimo 2017 26,9% mod 26,3% ultimo 2016. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 31,2% ultimo 2017 mod 31,0% ultimo 2016.

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

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

Vi har af forsigtighedsgrunde og for at sikre os mod rentestigninger indgået finansielle kontrakter i form af en fastrenteswap. Denne fastrenteswap har grundet de nuværende lave renter en negativ værdi før skat på DKK 199 mio. ultimo 2017 mod DKK 222 mio. ultimo 2016.

Den negative værdi er således faldet med DKK 23 mio. i 2017, som efter skat er indregnet under forpligtelser samt direkte på egenkapitalen med DKK 17 mio. Det er hensigten at beholde fastrenteswappen til udløb, hvor værdien vil være DKK 0.

Hvis vi ser bort fra denne indregnede forpligtelse, udgør soliditeten henholdsvis 29,8% ekskl. udskudt skat og 34,0% inkl. udskudt skat.

Pengestrømme og finansiering

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster og før forskydning i driftskapital udgør DKK 195 mio. i 2017 mod DKK 130 mio. i 2016 – altså en forbedring på i alt DKK 65 mio.

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster, men efter forskydning i driftskapital udgør i 2017 DKK 152 mio. mod DKK 33 mio. i 2016 – altså en forbedring på DKK 119 mio.

Driftens pengestrømme udgør DKK 54 mio. i 2017 mod DKK -55 mio. i 2016 – en forbedring på DKK 109 mio.

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

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

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

Se i øvrigt ovenfor under afsnittet vedrørende "5-års planen".

Forventet udvikling

Med aftalen om salg af de første tre byggefelter på "Bryggens Bastion" for DKK 1,4 mia. er udviklingen af dette område på Islands Brygge for alvor igangsat, og dette er et væsentligt punkt i opfyldelsen af den tidligere nævnte 5-års plan

Som følge heraf forventer koncernen, at såvel indtjening, pengestrømme og konsolidering vil udvikle sig meget positiv i de kommende år.

Koncernens ledelse og medarbejdere arbejder målrettet efter den fastlagte strategi og sikrer tillige at ledelsen i koncernen kan rette fokus mod større projekter, som beskrevet i beretningen.

For 2018 forventer ledelsen et positivt resultat, som er bedre end resultatet for 2017.

Videnressourcer

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

Særlige risici

Renterisici

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

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

Renteudviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende af-dækning af renterisikoen. Samtidig har koncernen benyttet sig af det lave renteniveau til at rentesikre en yderligere del af lånene.

Fastrenteswappen omtalt tidligere er indgået for at minimere renterisikoen.

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. overfor,

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Efterfølgende begivenheder

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen.

Filialer i udlandet

Koncernen har filial i Norge

Samfundsansvar

Koncernen har ikke udarbejdet politikker for samfundsansvar.

Måltal for det underrepræsenterede køn

Måltal for bestyrelsen

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

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 t.DKK	2016 t.DKK	2017 t.DKK	2016 t.DKK	
2	Nettoomsætning	604.081	537.062	6.504	2.921
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	53.733	28.290	0	0
	Andre driftsindtægter	21.055	75.350	164	461
	Indtægter i alt	678.869	640.702	6.668	3.382
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-173.691	-152.632	0	0
	Vareforbrug	-59.086	-54.854	0	0
	Ejendomsomkostninger	-35.113	-31.757	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-86.091	-79.741	-1.501	-1.058
	Bruttofortjeneste	324.888	321.718	5.167	2.324
3	Personaleomkostninger	-135.249	-116.631	-6.511	-5.907
	Resultat før af- og nedskrivninger	189.639	205.087	-1.344	-3.583
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.214	-38.683	-878	-842
	Resultat før dagsværdireguleringer	136.425	166.404	-2.222	-4.425
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.683	43.736	0	0
	Resultat af primær drift	177.108	210.140	-2.222	-4.425
	Andre driftsomkostninger	-1.268	-66.359	0	-461
	Resultat før finansielle poster	175.840	143.781	-2.222	-4.886
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	108	0	87.004	71.940
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	69.205	40.014	67.562	38.327
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-350	13.721	0	99
7	Andre finansielle indtægter	9.839	16.094	12.760	9.106
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-125	0	-100
8	Andre finansielle omkostninger	-107.327	-104.585	-47.792	-42.657
	Resultat før skat	147.315	108.900	117.312	71.829
9	Skat af årets resultat	-10.182	-26.534	18.734	8.254
	Årets resultat	137.133	82.366	136.046	80.083
10	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	0	1.318	0	0
	Erhvervede rettigheder	9.208	6.759	3.284	3.635
	Goodwill	9.262	8.229	0	0
11	Immaterielle anlægsaktiver i alt	18.470	16.306	3.284	3.635
	Grunde og bygninger	278.491	214.274	0	0
	Investeringsejendomme	3.197.824	2.956.856	0	0
	Indretning af lejede lokaler	633	0	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	367.111	332.346	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.941	24.807	1.967	2.494
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	844.040	757.803	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	500	1.600	0	0
12	Materielle anlægsaktiver i alt	4.726.540	4.287.686	1.967	2.494
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.556.310	1.431.777
14	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	51.230	37.239
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	247.474	227.528	239.714	217.900
14	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	51.005	30.764	51.005	30.764
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.981	9.847	1.019	619
14	Deposita	80	92	0	0
14	Andre tilgodehavender	19.374	18.518	19.374	18.518
	Finansielle anlægsaktiver i alt	326.914	286.749	1.918.652	1.736.817
	Anlægsaktiver i alt	5.071.924	4.590.741	1.923.903	1.742.946
15	Råvarer og hjælpematerialer	17.628	3.880	0	0
15	Varer under fremstilling	37.273	40.967	0	0
15	Fremstillede varer og handelsvarer	68.878	43.313	0	0
15	Forudbetalinger for varer	0	35	0	0
	Varebeholdninger i alt	123.779	88.195	0	0

Note	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
16				
Igangværende arbejder for fremmed regning	59.362	660	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.608	72.095	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.805	7.685	273.438	125.459
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.692	13.754	9.692	13.754
20 Udskudt skatteaktiv	0	0	4.110	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	8.261	8.569
Andre tilgodehavender	69.643	87.868	50.529	76.733
17 Periodeafgrænsningsposter	1.635	2.603	0	0
Tilgodehavender i alt	220.745	184.665	346.030	224.515
Likvide beholdninger	53.835	52.782	28	29
Omsætningsaktiver i alt	398.359	325.642	346.058	224.544
Aktiver i alt	5.470.283	4.916.383	2.269.961	1.967.490

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
PASSIVER					
Note					
18	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for opskrivninger	51.624	56.063	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	157.533	113.503	652.451	507.731
	Overført resultat	967.078	853.102	523.784	514.937
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		1.186.235	1.032.668	1.186.235	1.032.668
19	Minoritetsinteresser	287.641	258.615	0	0
Egenkapital i alt		1.473.876	1.291.283	1.186.235	1.032.668
20	Hensættelser til udskudt skat	230.169	233.011	0	718
21	Andre hensatte forpligtelser	5.988	10.929	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		236.157	243.940	0	718
22	Ansvarlig lånekapital	19.200	0	0	0
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.711.829	1.743.887	0	0
22	Gæld til øvrige kreditinstitutter	812.108	849.417	380.166	385.271
22	Leasingforpligtelser	51.013	53.249	0	0
22	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	225.000	250.000
22	Deposita	0	60	0	0
22	Anden gæld	218.329	211.776	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.812.479	2.858.389	605.166	635.271
22	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.891	121.882	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	583.777	205.716	154.896	100.292
16	Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder for fremmed regning	363	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	26	2.139	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.385	115.409	3.925	951
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	291.704	191.741
	Gæld til associerede virksomheder	3.915	2.098	3.912	420
	Deposita	41.726	36.573	0	0
	Selskabsskat	5.993	1.590	0	0
	Anden gæld	59.322	36.422	22.023	5.429
23	Periodeafgrænsningsposter	2.373	942	2.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		947.771	522.771	478.560	298.833
Gældsforpligtelser i alt		3.760.250	3.381.160	1.083.726	934.104
Passiver i alt		5.470.283	4.916.383	2.269.961	1.967.490
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	Nærtstående parter				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	10.000	56.063	88.595	821.323	975.981	99.004	1.074.985
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	18	-128	-110	0	-110
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-29.854	-29.854	0	-29.854
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-1.201	-1.201
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	104.916	104.916
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	53.612	53.612
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	6.569	6.569	0	6.569
Forslag til resultatdisponering	0	0	24.890	55.192	80.082	2.284	82.366
Saldo pr. 31.12.16	10.000	56.063	113.503	853.102	1.032.668	258.615	1.291.283

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	10.000	56.063	113.503	853.102	1.032.668	258.615	1.291.283
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	6	0	6	0	6
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	4.439	4.439	0	4.439
Afskrivninger i året	0	-4.439	0	0	-4.439	0	-4.439
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	22.455	22.455	0	22.455
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-211	-211
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	448	448
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-1.283	-1.283
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	28.426	28.426
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-4.940	-4.940	0	-4.940
Forslag til resultatdisponering	0	0	44.024	92.022	136.046	1.646	137.692
Saldo pr. 31.12.17	10.000	51.624	157.533	967.078	1.186.235	287.641	1.473.876

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Moder:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	10.000	0	414.225	551.756	975.981	0	975.981
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-110	0	-110	0	-110
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-29.854	0	-29.854	0	-29.854
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	6.568	0	6.568	0	6.568
Forslag til resultatdisponering	0	0	116.902	-36.819	80.083	0	80.083
Saldo pr. 31.12.16	10.000	0	507.731	514.937	1.032.668	0	1.032.668
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	10.000	0	507.731	514.937	1.032.668	0	1.032.668
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	6	0	6	0	6
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	22.455	0	22.455	0	22.455
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-4.940	0	-4.940	0	-4.940
Forslag til resultatdisponering	0	0	127.199	8.847	136.046	0	136.046
Saldo pr. 31.12.17	10.000	0	652.451	523.784	1.186.235	0	1.186.235

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2017 t.DKK	2016 t.DKK
Årets resultat	137.133	82.366
27 Reguleringer	57.853	47.198
Pengestrømme før forskydninger i driftskapital	194.986	129.564
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	-14.792	19.111
Tilgodehavender	-47.747	-75.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-12.137	36.731
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	31.301	-76.317
Pengestrømme fra drift før finansielle poster - se ledelsesberetning side 25	151.611	33.493
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	10.342	16.094
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-107.831	-104.585
Pengestrømme fra driften - se ledelsesberetning side 25	54.122	-54.998
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-13.490	-1.249
Salg af immaterielle anlægsaktiver	3.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-599.081	-321.283
Salg af materielle anlægsaktiver	238.420	63.965
Køb af finansielle anlægsaktiver	-4.386	-18.672
Salg af finansielle anlægsaktiver - se ledelsesberetning side 25	35.553	118.729
Modtaget udbytte	6.100	13.650
Ændringer i koncernforhold	-83.360	876
Pengestrømme fra investeringer	-417.244	-143.984
Betalt udbytte, minoritetsinteresser	-211	-1.201
Indskud, minoritetsinteresser - se ledelsesberetning side 25	28.426	53.612
Optagelse, indfrielse og afdrag på langfristede lån	-42.101	122.771
Pengestrømme fra finansiering	-13.886	175.182
Årets samlede pengestrømme	-377.008	-23.800
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	52.782	24.190
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-205.716	-153.324
Likvide beholdninger ved årets slutning	-529.942	-152.934
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	53.835	52.782
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-583.777	-205.716
I alt	-529.942	-152.934

1. Særlige poster

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

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017		2016	
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-5.140		0	
Omkostninger vedrørende nedlukning af afdelinger	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, personale- omkostninger, andre eksterne omkostninger, afskrivninger og finansielle poster.	0		10.152	
I alt		-5.140		10.152	
		Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Omsætning	410.612	356.905	6.504	2.921
Lejeindtægter	193.469	180.157	0	0
I alt	604.081	537.062	6.504	2.921

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	604.081	537.062	6.504	2.921
I alt	604.081	537.062	6.504	2.921

3. Personaleomkostninger

Lønninger	116.478	98.359	5.794	5.258
Pensioner	10.679	10.073	683	603
Andre omkostninger til social sikring	3.768	4.306	48	57
Andre personaleomkostninger	4.324	3.893	-14	-11
I alt	135.249	116.631	6.511	5.907

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	357	301	20	21
--	-----	-----	----	----

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

3. Personaleomkostninger - fortsat -

Vederlag til ledelsen:

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

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	183	155	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	968	818	0	0
Skatterådgivning	190	114	0	0
Andre ydelser	761	893	0	0
I alt	2.102	1.980	0	0

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	92.578	71.940
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	-5.682	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	229	0	229	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-121	0	-121	0
I alt	108	0	87.004	71.940

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	61.291	40.014	59.648	38.327
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	7.914	0	7.914	0
I alt	69.205	40.014	67.562	38.327

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

7. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	868	172	6.951	4.486
Øvrige finansielle indtægter	8.971	15.922	5.809	4.620
I alt	9.839	16.094	12.760	9.106

8. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.742	0	18.559	18.159
Øvrige finansielle omkostninger	105.585	104.585	29.233	24.498
I alt	107.327	104.585	47.792	42.657

9. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.166	7.922	-8.261	-8.569
Årets regulering af udskudt skat	7.013	20.023	-4.773	257
Udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-390	0	-31
Regulering af skat fra tidligere år	2.003	-1.021	-5.700	89
I alt	10.182	26.534	-18.734	-8.254

10. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	44.024	24.890	127.199	116.902
Minoritetsinteresser	1.646	2.284	0	0
Overført resultat	91.463	55.192	8.847	-36.819
I alt	137.133	82.366	136.046	80.083

11. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Færdiggjorte udviklings- projekter	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	1.797	10.361	18.048
Tilgang i året	677	4.806	8.007
Afgang i året	-2.474	-1.781	-297
Kostpris pr. 31.12.17	0	13.386	25.758
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-479	-3.602	-9.819
Nedskrivninger i året	0	0	-5.140
Afskrivninger i året	-359	-576	-1.554
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	838	0	17
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-4.178	-16.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	9.208	9.262
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	5.275	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	5.275	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-1.640	0
Afskrivninger i året	0	-351	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-1.991	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	3.284	0

12. Materielle anlægsaktiver

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

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Produktions- anlæg og driftsmateriel maskiner	Andre anlæg, og inventar	Materielle anlægsaktiver undermaterielle udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	216.094	0	0	364.156	0	0	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	4.612	67.442	0	0	0	155.349	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.17	0	0	0	115.246	20.063	0	0
Modervirksomhed:							
Kostpris pr. 01.01.17	0	0	0	0	3.036	0	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	0	0	0	3.036	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	0	0	0	-542	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0	-527	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	0	0	0	-1.069	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	0	0	0	1.967	0	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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-ejendommenene.

13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	74.962	22.559
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	550	0
Tilgang i året	0	3.120	410
Afgang i året	0	-13.754	-880
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.167	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	62.711	22.089
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	127.390	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-11	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-12.993	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	61.402	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-6.100	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	589	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-359	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.010	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	167.908	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-321	-12.712
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	9
Nedskrivninger i året	0	0	-405
Afskrivninger på goodwill	0	-111	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	17.287	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	16.855	-13.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	247.474	8.981
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	119	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	1.020.329	67.462	1.126
Tilgang i året	1.691	3.120	400
Afgang i året	-479	-13.754	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-333	333	0
Kostpris pr. 31.12.17	1.021.208	57.161	1.526
Opskrivninger pr. 01.01.17	398.010	124.855	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	17	-11	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	282	-12.993	0
Årets resultat fra kapitalandele	93.577	59.759	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.659	-6.100	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	16.927	589	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	20.500	-359	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	42	-42	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	526.696	165.698	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-1.624	-321	-507
Afskrivninger på goodwill	-999	-111	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	10	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.019	17.287	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	8.406	16.855	-507
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.556.310	239.714	1.019

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK	Indregnet værdi t.DKK
Dattervirksomheder:				
Bach Byg A/S, Viborg	100%	42.919	2.532	42.919
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%	924.156	50.994	924.156
BG Cem A/S, Viborg	100%	109	-891	109
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	47%	-11.614	-1.335	-5.427
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%	62.810	5.637	62.810
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%	2.507	2.457	1.915
BG Stone A/S, Viborg	100%	170.751	-10.764	170.751
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%	154	104	118
Byggefelt I, Njalsgade ApS, Viborg	76%	326	276	249
Byggefelt J, Njalsgade ApS, Viborg	76%	115	65	88
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%	1.618	-2.012	1.618
Deruda International A/S, Viborg	100%	43.146	1.324	43.146
Deruda International Norge AS, Norge	100%	137	-4	137
DUA 1 ApS, Viborg	100%	12.099	2.740	12.099
Ejendomsskabet Podersvej A/S, Viborg	100%	7.203	1.588	7.203
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%	14.153	965	14.153
ES Viborg GmbH, Tyskland	100%	243	0	243
GH Mørtel A/S, Viborg	100%	10.846	403	10.846
Hi Park I A/S, Viborg	100%	137.702	22.210	137.702

Hi Park II A/S, Viborg	100%	103.200	11.248	103.200
HI-Park III ApS, Viborg	100%	13.306	7.255	13.306
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%	6.877	2.035	3.439
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%	373	107	373
Modulbeton A/S, Viborg	100%	9.254	-314	9.254
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%	40	-10	31
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg	100%	663	-36	663
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%	35.834	14.172	17.917
SHT Korsør A/S, Viborg	50%	-1.499	-711	-749
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne	100%	1.008	469	1.008
St. Sct. Peder Stræde 2 ApS, Viborg	100%	5.613	764	5.613
TTP Byg ApS, Viborg	100%	118	68	118
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%	8.963	590	8.963
Zenia Energy A/S, Viborg	100%	753	-246	753
Bal Ship P/F, Færøerne	63%	9.782	1.222	6.114
Bal Bulk P/F, Færøerne	63%	9.918	1.235	6.199
Batteriet K/S, Viborg	61%	568.375	-6.450	324.611
Komplementaranpartsselskabet Batteriet ApS, Viborg	61%	31	1	19
BG Beton A/S, Viborg	65%	-15.799	-1.551	-10.270
DB Varde A/S, Viborg	62%	47.987	-5.681	29.896
Hyldahl's Maskinstation A/S, Viborg	50%	6.021	331	3.011
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%	17.774	1.393	8.788

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital t.DKK	Årets resultat t.DKK	Indregnet værdi t.DKK
Associerede virksomheder:				
Aquilon A/S, Viborg	50%	4.630	842	2.807
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%	298.257	44.527	149.179
Betonfertigteilerwerk Rostock GmbH, Tyskland	50%	-34.531	6.207	-17.265
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle	50%	11.196	1.281	5.598
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%	7.180	-1.744	3.590
Bjerringbro Ridecenter ApS, Viborg	50%	61	-19	30
BN Invest Vejle ApS, Vejle	50%	11.405	1.284	5.703
Byggeselskabet af 27/5 2008 A/S, Viborg	50%	14.331	5.656	7.165
Bølgen A/S, Vejle	50%	15.233	-4.193	7.617
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%	175	95	87
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle	50%	137.522	15.037	68.761
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg	33%	10.511	7.529	3.503
Kumlehusvej 1, Roskilde ApS, Viborg	50%	50.246	29.073	25.123
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%	3.114	282	1.557
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%	14.420	3.286	7.210
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%	2.348	893	1.174
Skægkær ApS, Viborg	50%	-43	-123	-21
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%	-195	-149	41

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

Moderselskabet ejer 50% af Hyldahl's Maskinstation A/S, SHT af 23.06.2011 A/S, SHT Korsør A/S og 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	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.17	0	51.123	91	18.518
Tilgang i året	0	17.147	0	856
Afgang i året	0	0	-11	0
Kostpris pr. 31.12.17	0	68.270	80	19.374
Nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-20.358	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	3.093	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-17.265	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	51.005	80	19.374

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.17	47.060	51.123	0	18.518
Tilgang i året	15.000	17.147	0	856
Afgang i året	-560	0	0	0
Kostpris pr. 31.12.17	61.500	68.270	0	19.374
Nedskrivninger pr. 01.01.17	-9.821	-20.358	0	0
Nedskrivninger i året	-449	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	3.093	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.17	-10.270	-17.265	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	51.230	51.005	0	19.374

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

15. Varebeholdninger

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

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

16. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	228.338	46.713	0	0
Acontofaktureringer	-169.339	-46.053	0	0

Igangværende arbejder for fremmed regning	58.999	660	0	0
---	--------	-----	---	---

Der indregnes således i balancen:

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

17. Periodeafgrænsningsposter

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

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
19. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	258.615	99.004	0	0
Betalt udbytte	-211	-1.201	0	0
Køb af minoritetsandele	448	0	0	0
Salg af minoritetsandele	-1.283	104.916	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	28.426	53.612	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.646	2.284	0	0
I alt	287.641	258.615	0	0

20. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	233.011	187.502	718	-8.151
Korrektion af udskudt skat, primo	-9.855	26.897	-55	8.554
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	7.013	18.612	-4.773	315
Udskudt skat pr. 31.12.17	230.169	233.011	-4.110	718

21. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garanti- forpligtelser	Retablerings- forpligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.17	4.516	500	5.913
Anvendt i året	-146	0	-710
Hensat i året	719	0	1.648
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-698	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.17	4.391	500	6.851

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

21. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	10.047	8.762	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.695	2.167	0	0
I alt	11.742	10.929	0	0

22. Langfristede gældsforpligtelser

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

Koncern:

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

Modervirksomhed:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	380.166	385.271
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	225.000	225.000	250.000
I alt	0	225.000	605.166	635.271

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.16 t.DKK
23. Periodeafgrænsningsposter				
Periodiseret husleje	2.373	942	2.100	0
I alt	2.373	942	2.100	0

24. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Kautionsforpligtelser

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

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

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

Garantiforpligtelser

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

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

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

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernen har afgivet støtteerklæringer overfor flere associerede selskaber.

24. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomheden:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautitionerne er både ulimiterede og maksimerede til t.DKK 709.190. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 658.472.

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

Garantiforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede og associerede selskaber overfor tredjemand for t.DKK 48.562.

Selskabet er interesseret i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for deres forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 53.702 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 31.322.

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 selskaber.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

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

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

Modervirksomheden:

Til sikkerhed for øvrige kreditinstitutter i øvrigt på t.DKK 117.407 i selskaberne BG Stone A/S, Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S samt Byggeselskaber af 27. maj 2008 A/S, har selskabet afgivet pant i aktierne i selskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 246.678.

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Finn Bach, 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	
	2017 t.DKK	2016 t.DKK
27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver	-36.161	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	55.264	38.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-31.478	-43.736
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-61.291	-40.014
Finansielle indtægter	-10.342	-16.094
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	125
Finansielle omkostninger	107.831	104.585
Skat af årets resultat	12.508	26.534
Øvrige reguleringer	21.522	-22.885
I alt	57.853	47.198

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 regnskabspraxis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

LEASINGKONTRAKTER

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

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

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

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

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

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

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

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til 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
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5	0
Erhvervede rettigheder	15	0
Goodwill	5 - 10	0
Bygninger	25 - 35	0 - 80
Indretning af lejede lokaler		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.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til 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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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

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

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Færdiggjorte udviklingsprojekter*

Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som selskabet har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Udviklingsprojekter måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder lønninger og afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere udviklingsprojekter i udviklingsperioden indregnes ikke i kostprisen. Øvrige udviklingsprojekter og udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

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

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

Erhvervede rettigheder

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

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

Goodwill

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

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

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

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

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

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

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

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede 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, reableringsforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens 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.