

# **BGE Viborg A/S**

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 40 11 72 45

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.24

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19 - 20
Koncernens pengestrømsopgørelse	21
Noter	22 - 49

---

---

**Selskabet**

---

BGE Viborg A/S  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 40 11 72 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lene Christensen  
Benjamin Galacho

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach, formand  
Palle Buhl Jørgensen  
Lene Christensen  
Martin Nørgård Rasmussen  
Anders Vangsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen Holding A/S, Viborg

---

**Dattervirksomheder**

---

Bach Gruppen A/S, Viborg  
Bach Byg A/S, Viborg  
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg  
BG Immobilien GmbH, Tyskland  
BG Njalsgade ApS, Viborg  
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg  
ES Viborg GmbH, Tyskland  
Hi Park I A/S, Viborg  
Hi Park II A/S, Viborg  
HI-Park III ApS, Viborg  
I/S Mørupvej 15, Viborg  
Lundeparken A/S, Viborg  
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg  
2F Byg Viborg ApS, Viborg

---

**Associerede virksomheder**

---

Bach Gruppen København A/S, Viborg  
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg  
DØBA A/S, Viborg  
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg  
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg  
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg  
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg  
Yourwind Production GmbH & Co. KG., Tyskland  
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland  
VBC Viborg ApS, Viborg  
Pondus Viborg ApS, Viborg  
I/S Ho Feriecenter, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for BGE Viborg 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. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. marts 2024

**Direktionen**

Lene Christensen

Benjamin Galacho

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Palle Buhl Jørgensen

Lene Christensen

Martin Nørgård Rasmussen

Anders Vangsgaard

**Til kapitalejeren i BGE Viborg A/S****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BGE Viborg A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Viborg, den 15. marts 2024

### **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	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	269.987	721.810	776.339	317.165	240.078
Resultat af primær drift	314.647	394.778	479.293	266.128	0
Finansielle poster i alt	-122.259	-70.050	-8.626	16.425	90.637
Årets resultat	146.950	260.759	378.927	242.807	277.262

*Balance*

Samlede aktiver	6.084.600	5.742.384	6.004.265	6.246.570	5.699.231
Investeringer i materielle anlægsaktiver	254.802	349.533	637.215	758.918	843.916
Egenkapital	2.341.633	2.205.195	1.877.471	1.685.208	1.663.765

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

### Væsentligste aktiviteter

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

Selskaberne beskæftiger sig primært med investering i og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

Moderselskabet for BGE Viborg A/S er Bach Gruppen Holding A/S. I øvrigt henvises til ledelsesberetningen for Bach Gruppen Holding A/S

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i datterselskabet Njalsgade ApS. Hensættelsen i datterselskabet udgør t.DKK 29.788 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK 146.950 mod t.DKK 260.759 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 2.341.633.

Indtjening skal ses i lyset af en positiv udvikling i selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Der er tale om tilknyttede virksomheder, som alle primært beskæftiger sig med udvikling og drift af investeringsejendomme. Nettolejen er således i koncernen steget med knap 10% fra t.DKK 241.185 i 2022 til t.DKK 263.993 i 2023 og tilsvarende er bruttolejen steget 14% fra t.DKK 192.583 i 2022 til t.DKK 219.861 i 2023.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2023 var et resultat før skat i niveauet mio. DKK 150 - 200. Resultatet før skat udgør mio. DKK 192 og har således indfriet forventningen.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet mio. DKK 150 - 200 for det kommende år med fortsat konsolidering til følge.

### Videnressourcer

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

### Finansielle risici

#### *Renterisici*

Koncernen har variabelt forrentede aktiver og forpligtelser i væsentligt omfang og er som følge heraf udsat for renterisici.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Samfundsansvar

BGE Viborg A/S koncernen er en sammenslutning af flere virksomheder, og er en del af den overliggende Bach Gruppen Holding koncern.

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

Selskaberne beskæftiger sig primært med opførsel og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme samt handel hermed.

BGE Viborg A/S koncernens aktiviteter på ejendomsområdet fordeler sig forholdsmæssigt med ca. 70 % omsætning fra erhvervsejendomme og ca. 30 % omsætning fra boligejendomme.

Erhvervs- og boligejendommene er primært placeret i Viborg, Herning, København, Århus og Vejle samt andre byer spredt ud over primært Midtjylland.

Bach Gruppen Holding koncernen er landsdækkende, men er mest aktiv i området tæt på hovedkontoret i Viborg og området omkring kontoret i København.

Der henvises til koncernoversigten i årsrapporten for Bach Gruppen Holding A/S

Koncernen opererer primært i Danmark, men har også en mindre væsentlig aktivitet i Tyskland.

Koncernen er bevidst om at vi har et ansvar over for samfundet ud over det økonomiske ansvar. Dette ansvar omfatter hensyn til miljøet, medarbejdere, kunder, leverandører og lokalsamfundet. Det er koncernens hensigt at skabe værdi på en bæredygtig måde, der også tager hensyn til de sociale og miljømæssige konsekvenser af koncernens aktiviteter.

#### *Miljø og klimapåvirkning*

Koncernen er bevidste om at dens aktiviteter kan have en betydelig risici og påvirkning i forhold til miljø og klima, og derfor har koncernen også en bevidst tilgang til at sikre mindst mulig miljø- og klimapåvirkning ved udførelse af koncernens aktiviteter og særligt ved nybyggeri leves op til de nyeste energibesparende byggestandarder – herunder via energimærker med lav klimapåvirkning.

Koncernen arbejder bl.a. med energioptimering på ejendommene generelt og vil i de følgende år sætte yderligere fokus herpå. I 2023 har koncernen bl.a. energioptimeret en række ejendomme, som har løftet disse op i en langt bedre energiklasse.

Koncernen har i de seneste år arbejdet med DGNB miljøcertificering af hele byområder og enkeltbygninger. DGNB er en certificeringsordning målrettet bygninger og byområder. DGNB-systemet bygger på den helhedsorienterede tilgang til bæredygtighed og opererer med de tre hovedsøjler: social-, økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed. DGNB er dynamisk og derfor bliver kriterierne opdateret løbende i takt med, at vi i branchen får ny viden og praksis inden for områderne. Der stilles i DGNB-systemet ikke specifikke krav til bestemte løsninger eller materialer, da bygninger har forskellige funktioner og forskellige krav. Vi ønsker naturligvis at forsætte med at arbejde med DBNG systemet og dennes udvikling fremadrettet.

I forhold til renoveringer og nybygning af ejendomme er der fokus på genbrug af materialer. Koncernen arbejder aktivt på at mindske tomgangen i koncernens ejendomsportefølje, hvorved sikres mindst mulig u hensigtsmæssig klima påvirkning fra tomme ejendomme/lejemål. Dette gøres bl.a. ved den ovenfor nævnte energioptimering af ejendomme, for derigennem at gøre også den ældre del af ejendomsporteføljen attraktiv for potentielle lejere.

På udvalgte ejendomme med et større eget forbrug er der i 2023 opsat solceller. Dette arbejde fortsætter også ind i 2024.

Koncernen har de seneste år skiftet en række firmabiler på gule og hvide plader til elbiler. Det er koncernens hensigt løbende at udskifte fossile firmabiler til el-firmabiler, i det omfang, det er muligt og som de løbende naturligt skal udskiftes.

Der gives i større og større omfang mulighed for at man kan lade el på koncernens parkeringspladser, herunder til erhvervs- og bolig lejere samt til personalets private biler og firmabiler.

Koncernen har på overordnet niveau på nuværende tidspunkt ikke nogen egentlige målinger eller dataindsamling i forhold til vores politikker inden for miljø og klimapåvirkning, men vil i nærmeste fremtid påbegynde vores arbejde inden for ESG, hvor dette bliver stillet som et krav.

*Sociale og medarbejderforhold*

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

Vi beskæftiger en række af medarbejdere med mange forskellige uddannelser og faglig baggrund og inden for mange forskellige områder. Koncernen ønsker naturligvis at alle vores medarbejdere trives og arbejder under sikre forhold.

Vi har ingen nedskrevne politikker i forhold til sikkerhed i vores koncern, men alle medarbejdere er instrueret i hvorledes de skal begå sig inden for de konkrete områder de beskæftiger sig med.

I 2024 samler koncernen på det administrative område to lokationer til et nyt domicil i Viborg by. Dette sker af forretningsmæssige forhold men i høj grad også for at give gode og attraktive forhold til medarbejderne.

Koncernen har som mål at kunne fastholde nøglemedarbejdere. I 2023 der ikke været udskiftning af nøglemedarbejdere, og der opleves således en meget høj fastholdelsesgrad, hvilket er meget tilfredsstillende.

Koncernen har på nuværende tidspunkt ikke nogen egentlige målinger eller dataindsamling i forhold til vores politikker inden for sociale og medarbejderforhold, men vil i nærmeste fremtid påbegynde vores arbejde inden for ESG, hvor dette bliver stillet som et krav.

*Virksomhedsledelse*

Koncernen arbejder ud fra at behandle samarbejdspartnere, interessenter og omverdenen, som vi gerne selv vil behandles. Koncernen har således en forpligtelse til at drive virksomheden på en ordentlig måde.

Koncernen har ikke nogen særskilt politik for menneskerettigheder og antikorrupsion, da koncernen alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af national lovgivning m.v. og hvor korrupsion og bestikkelse ikke betragtes som en væsentlig udfordring.

*Respekt for menneskerettigheder*

Der henvises til ledelsesberetningen for Bach Gruppen Holding koncernen.

*Anti-korruption og bestikkelse*

Koncernen ser ikke anti-korruption og bestikkelse som en væsentlig risiko der er forbundet med vores forretningsaktiviteter, derfor har koncernen heller ikke nogen egentlige politikker inden for dette område, men opererer selvfølgelig ud fra gældende lovgivning og hvad der kan betegnes som sund fornuftig i relation til vores virksomhed og branche. Vi afgiver ikke bud på entrepriseopgaver, da vi som udgangspunkt bygger til os selv. Vi har ingen personlige relationer til politikere eller offentlige embedsmænd men opererer ud fra armslængdeprincippet og god forretningsetik.

*IT-sikkerhed*

Der er i 2023 gjort et stort arbejde for at øge IT-sikkerheden i koncernen. IT-sikkerhedsforanstaltningerne skal sikre en stabil og sikker drift, som igen er med til at øge tilliden hos kunder, medarbejdere og øvrige interessenter samt sikre at der ikke sker databrud via utilsigtet ekstern adgang til data. IT-sikkerheden efterprøves løbende af eksterne eksperter på området.

Vi har i regnskabsåret ikke haft eller konstateret brud i forhold til vores sikkerhedsforanstaltninger inden for IT.

**Vores fremtidige arbejde med bæredygtighed og ESG**

Der henvises til ledelsesberetningen for Bach Gruppen Holding koncernen.

**Kønsmæssig sammensætning af ledelsen***Øverste ledelsesorgan*

Koncernen anser kønsdiversitet i bestyrelsen som værende vigtig for at sikre, at begge køn er repræsenteret og vil kunne styrke og bidrage til, at virksomheden ansues fra forskellige vinkler.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal medlemmer	5	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	20%	*)	*)	*)	*)
Måltal i %	40%	*)	*)	*)	*)
Årstal måltal forventes opfyldt	2027	*)	*)	*)	*)

\*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Status for opfyldelse af måltal

På nuværende tidspunkt består selskabets bestyrelse af 1 kvindeligt bestyrelsesmedlem ud af i alt 5 bestyrelsesmedlemmer (20%), hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige handlinger foretaget i regnskabsåret for at opnå opfyldelse af måltallet

Selskabet ønsker en ligelig fordeling af mænd og kvinder i bestyrelsen, og selskabet har derfor i overensstemmelse med politikken gennemført følgende handlinger i året for at øge andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer:

- Ved fremtidig udvidelse af bestyrelsen til mere end 5 personer, bestræber koncernen sig til at finde kandidater, der fremmer en mere ligelig kønsmæssig fordeling.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet i det øverste ledelsesorgan beregnes som andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer ud af den samlede bestyrelse. Det omfatter udelukkende bestyrelsesmedlemmer, som er valgt af generalforsamlingen. Medarbejderrepræsentanter medtages ikke.

Øvrige ledelsesniveauer

Øvrige ledelsesniveauer omfatter direktionen samt personer med personaleansvar, som refererer direkte til direktionen.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal ledere	2	*)	*)	*)	*)

\*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Undtaget fra pligt til at opstille måltal grundet færre end 3 personer på øvrige ledelsesniveauer

Selskabets øvrige ledelsesniveauer består af 2 ledere, herunder selskabets direktør og økonomidirektør. Da selskabets øvrige ledelsesniveauer ligger under det lovbestemte minimum på 3 ledere, giver dette ikke anledning til at redegøre for kønsfordelingen på de øvrige ledelsesniveauer. Selskabet er dog ikke undtaget fra at medtage en oversigt over det samlede antal personer på de øvrige ledelsesniveauer og andelen af det underrepræsenterede køn, jf. oversigten ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet på øvrige ledelsesniveauer beregnes som andelen af kvindelige ledere med personaleansvar ud af det samlede antal ledere med personaleansvar på de øvrige ledelsesniveauer.

**Dataetik**

Selskabet indgår i Bach Gruppen Holding koncernen. Der henvises til koncernredegørelsen for dataetik i årsrapporten for 2023 for modervirksomheden Bach Gruppen Holding A/S, CVR-nr. 40 11 75 04.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK	
2	<b>Nettoomsætning</b>	<b>269.987</b>	<b>721.810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	32.648	33.140	0	0
	Andre driftsindtægter	12.634	39.633	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-9.715	-622.974	0	0
	Vareforbrug	-2.305	-3.697	0	0
	Ejendomsomkostninger	-44.132	-48.602	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-23.406	-22.875	-172	-180
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>235.711</b>	<b>96.435</b>	<b>-172</b>	<b>-180</b>
3	Personaleomkostninger	-30.174	-25.464	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>205.537</b>	<b>70.971</b>	<b>-172</b>	<b>-180</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.944	-4.783	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>200.593</b>	<b>66.188</b>	<b>-172</b>	<b>-180</b>
	Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme	117.828	329.396	0	0
	Andre driftsomkostninger	-3.774	-806	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>314.647</b>	<b>394.778</b>	<b>-172</b>	<b>-180</b>
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	146.570	245.815
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.388	20.429	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	47	72	0	0
7	Andre finansielle indtægter	32.142	8.115	0	0
8	Andre finansielle omkostninger	-148.060	-98.666	-273	-180
	<b>Resultat før skat</b>	<b>192.388</b>	<b>324.728</b>	<b>146.125</b>	<b>245.455</b>
9	Skat af årets resultat	-45.438	-63.969	98	79
	<b>Årets resultat</b>	<b>146.950</b>	<b>260.759</b>	<b>146.223</b>	<b>245.534</b>
10	Forslag til resultatdisponering				



Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
		t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
	Erhvervede rettigheder	1.271	1.641	0	0
11	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.271</b>	<b>1.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	56.512	48.992	0	0
	Investeringsejendomme	4.559.816	4.322.340	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	9.737	12.474	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.389	6.744	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	767.572	717.904	0	0
12	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.399.026</b>	<b>5.108.454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.346.991	2.210.427
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	452.142	470.189	0	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.907	5.010	0	0
14	Deposita	0	57	0	0
14	Andre tilgodehavender	96.389	5.000	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>553.438</b>	<b>480.256</b>	<b>2.346.991</b>	<b>2.210.427</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.953.735</b>	<b>5.590.351</b>	<b>2.346.991</b>	<b>2.210.427</b>
	Varer under fremstilling	567	210	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	10.087	10.432	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>10.654</b>	<b>10.642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.707	30.878	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	27.243	6.348	0	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	25	25
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	98	54
	Andre tilgodehavender	44.498	82.717	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.257	3.234	0	0
15	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>102.707</b>	<b>123.176</b>	<b>123</b>	<b>79</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.506</b>	<b>18.214</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>130.867</b>	<b>152.032</b>	<b>127</b>	<b>79</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.084.600</b>	<b>5.742.384</b>	<b>2.347.118</b>	<b>2.210.506</b>

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
16	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	1.160.758	1.024.194
	Overført resultat	2.331.804	2.195.213	1.171.178	1.171.525
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	132	506	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>2.341.936</b>	<b>2.205.719</b>	<b>2.341.936</b>	<b>2.205.719</b>
17	Minoritetsinteresser	-303	-524	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.341.633</b>	<b>2.205.195</b>	<b>2.341.936</b>	<b>2.205.719</b>
18	Hensættelser til udskudt skat	277.262	251.090	0	0
19	Andre hensatte forpligtelser	53.221	66.871	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>330.483</b>	<b>317.961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20	Ansvarlig lånekapital	110.395	23.600	0	0
20	Gæld til realkreditinstitutter	1.990.637	1.711.380	0	0
20	Gæld til øvrige kreditinstitutter	275.472	245.916	0	0
20	Gæld til tilknyttede virksomheder	360.000	250.000	0	0
20	Deposita	12.250	14.512	0	0
20	Anden gæld	82.716	128.194	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.831.470</b>	<b>2.373.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.550	99.930	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	340.537	431.611	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	551	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.713	49.177	150	150
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.029	134.349	5.032	4.637
	Gæld til associerede virksomheder	39	87	0	0
	Deposita	50.122	40.585	0	0
	Selskabsskat	4.290	10.813	0	0
	Anden gæld	31.987	78.195	0	0
21	Periodeafgrænsningsposter	196	879	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>581.014</b>	<b>845.626</b>	<b>5.182</b>	<b>4.788</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.412.484</b>	<b>3.219.228</b>	<b>5.182</b>	<b>4.788</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.084.600</b>	<b>5.742.384</b>	<b>2.347.118</b>	<b>2.210.506</b>

- 22 Oplysninger om dagsværdi
- 23 Afledte finansielle instrumenter
- 24 Eventualforpligtelser
- 25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 26 Nærtstående parter

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	10.000	0	1.841.722	121	1.851.843	25.629	1.877.472
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	0	0	0	0	-41.254	-41.254
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	10.000	0	1.841.722	121	1.851.843	-15.625	1.836.218
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	138.899	0	138.899	0	138.899
Betalt udbytte	0	0	0	-121	-121	0	-121
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1	0	1	0	1
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-30.558	0	-30.558	0	-30.558
Forslag til resultatdisponering	0	0	245.149	506	245.655	15.101	260.756
Saldo pr. 31.12.22	10.000	0	2.195.213	506	2.205.719	-524	2.205.195
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	10.000	0	2.195.213	506	2.205.719	-524	2.205.195
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-13.682	0	-13.682	0	-13.682
Betalt udbytte	0	0	0	-506	-506	0	-506
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	666	0	666	0	666
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	3.010	0	3.010	0	3.010
Forslag til resultatdisponering	0	0	146.597	132	146.729	221	146.950
Saldo pr. 31.12.23	10.000	0	2.331.804	132	2.341.936	-303	2.341.633

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	10.000	670.037	1.171.806	0	1.851.843	0	1.851.843
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-1	0	0	-1	0	-1
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	138.901	0	0	138.901	0	138.901
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-30.558	0	0	-30.558	0	-30.558
Forslag til resultatdisponering	0	245.815	-281	0	245.534	0	245.534
Saldo pr. 31.12.22	10.000	1.024.194	1.171.525	0	2.205.719	0	2.205.719
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	10.000	1.024.194	1.171.525	0	2.205.719	0	2.205.719
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	152	0	0	152	0	152
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-13.023	0	0	-13.023	0	-13.023
Skat af egenkapitalbevægelser	0	2.865	0	0	2.865	0	2.865
Forslag til resultatdisponering	0	146.570	-347	0	146.223	0	146.223
Saldo pr. 31.12.23	10.000	1.160.758	1.171.178	0	2.341.936	0	2.341.936

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>146.950</b>	<b>260.759</b>
27 Reguleringer	41.132	-78.951
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-13	47.473
Tilgodehavender	19.076	-107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-1.464	-18.338
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-84.534	420.870
Andre hensatte forpligtelser	-13.553	-32.571
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>107.594</b>	<b>599.135</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	32.142	8.115
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-148.059	-98.666
Betalt selskabsskat	-22.877	-74.479
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-31.200</b>	<b>434.105</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-35	-127
Køb af materielle anlægsaktiver	-254.803	-349.313
Salg af materielle anlægsaktiver	77.708	121.917
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-1.314	-6.529
Salg af værdipapirer og kapitalandele	57	0
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	145.192
Modtaget udbytte	13.704	49.800
Udlån	-90.106	6.817
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-254.789</b>	<b>-32.243</b>
Betalt udbytte	-506	-121
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	271.968	136.734
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-63.579	-549.100
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	110.000	50.000
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-119.321	-54.574
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	0	87
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-47	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	86.795	23.600
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-29	-13.222
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>285.281</b>	<b>-406.596</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-708</b>	<b>-4.734</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	18.214	22.948
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>17.506</b>	<b>18.214</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	17.506	18.214
<b>I alt</b>	<b>17.506</b>	<b>18.214</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er væsentlig usikkerhed om indregning af tab og færdiggørelsesomkostninger på igangværende arbejder i datterselskabet BG Njalsgade ApS. Hensættelsen i datterselskabet udgør t.DKK 29.788 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

## 2. Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning af materiel	1.114	1.182	0	0
Entrepriser	3.554	430.340	0	0
Huslejeindtægter	263.993	241.185	0	0
Salg af ejendomme	0	47.880	0	0
Diverse	1.326	1.223	0	0
I alt	269.987	721.810	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	262.180	714.169	0	0
Resten af Europa	7.807	7.641	0	0
I alt	269.987	721.810	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger	25.477	21.302	0	0
Pensioner	2.226	2.348	0	0
Andre omkostninger til social sikring	508	680	0	0
Andre personaleomkostninger	1.963	1.134	0	0
I alt	30.174	25.464	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	47	54	0	0
------------------------------------------	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	4.279	4.065	479	455
Pension til direktion	106	100	18	17
Vederlag til direktion	4.385	4.165	497	472

### 4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	609	784	23	21
Skatterådgivning	60	74	0	0
Andre ydelser	398	468	107	101
I alt	1.067	1.326	130	122

### 5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	146.570	245.815
I alt	0	0	146.570	245.815

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK

#### 6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-6.388	20.429	0	0
I alt	-6.388	20.429	0	0

#### 7. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	32.142	8.115	0	0
I alt	32.142	8.115	0	0

#### 8. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	22.122	14.580	273	180
Øvrige finansielle omkostninger i alt	125.938	84.086	0	0
I alt	148.060	98.666	273	180

#### 9. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	19.364	-19.444	0	-54
Årets regulering af udskudt skat	26.074	83.413	-98	-25
I alt	45.438	63.969	-98	-79



	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>10. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	146.570	245.815
Forslag til udbytte for regnskabsåret	132	506	0	0
Minoritetsinteresser	221	15.101	0	0
Overført resultat	146.597	245.152	-347	-281
I alt	146.950	260.759	146.223	245.534

**11. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	5.540
Tilgang i året	35
Kostpris pr. 31.12.23	5.575
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-3.899
Afskrivninger i året	-405
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-4.304
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.271

## 12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Produktions-anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.23	60.232	3.822.890	20.067	26.497	721.370
Tilgang i året	11.376	132.485	175	480	110.286
Afgang i året	-2.452	-11.269	-1.927	-233	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	60.618	0	0	-60.618
Kostpris pr. 31.12.23	69.156	4.004.724	18.315	26.744	771.038
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-11.240	0	-7.593	-19.753	-3.466
Afskrivninger i året	-1.404	0	-1.346	-1.789	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	361	187	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-12.644	0	-8.578	-21.355	-3.466
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	499.449	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	73.691	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-18.544	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	496	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	555.092	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	56.512	4.559.816	9.737	5.389	767.572
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	0	4.004.724	0	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	12.602	0	0	20.046

## 13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	64.641	7.677
Tilgang i året	0	0	1.314
Afgang i året	0	0	-100
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.424	-1.424
Kostpris pr. 31.12.23	0	66.065	7.467
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	405.072	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	393	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-6.781	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.704	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	514	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	385.494	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	0	-2.663
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	100
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	583	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	583	-2.563
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	0	-4
Dagsværdireguleringer i året	0	0	7
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	0	3
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	452.142	4.907
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

## Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.23	1.186.234	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	1.186.234	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.23	1.024.193	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	152	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	146.570	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-10.158	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	1.160.757	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	2.346.991	0	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

## Dattervirksomheder:

Bach Gruppen A/S, Viborg	100%
Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%
ES Viborg GmbH, Tyskland	100%
Hi Park I A/S, Viborg	100%
Hi Park II A/S, Viborg	100%
HI-Park III ApS, Viborg	100%
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%
Lundeparken A/S, Viborg	100%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

**13. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%
DØBA A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg	50%
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	50%
Yourwind Production GmbH & Co. KG., Tyskland	50%
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland	50%
VBC Viborg ApS, Viborg	35%
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%

Moderselskabet ejer indirekte 50% af I/S Mørupvej 15, men besidder et flertal af stemmerettighederne i kraft af retten til at udpege et flertal af ledelsesmedlemmerne. Moderselskabet har derfor kontrol i virksomhed, hvorfor I/S Mørupvej 15 er klassificeret som en dattervirksomhed.

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

**14. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Andre Deposita	tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	57	5.000
Tilgang i året	0	1.789
Afgang i året	-57	-400
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	90.000
Kostpris pr. 31.12.23	0	96.389
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	96.389

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

**15. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	21.015	3.678	30.802	60.856
--------------------------------------------------------------------------------------	--------	-------	--------	--------

**16. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

**17. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser pr. 01.01.21	-524	25.629	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	-41.254	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	221	15.101	0	0
Minoritetsinteresser pr. 31.12.21	-303	-524	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

**18. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.23	251.090	219.453	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	6.510	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-51.776	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	19.662	83.413	-25	-25
Udskudt skat pr. 31.12.23	277.262	251.090	-25	-25

**19. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i t.DKK	Garantiforpligtelser		Andre hensatte forpligtelser	
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.23			35.215	31.656
Anvendt i året			-23.748	-212
Tilbageført hensættelse fra tidligere år			-270	10.579
Forpligtelser pr. 31.12.23			11.197	42.023
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	13.485	28.650	0	0
Kortfristede forpligtelser	39.736	38.221	0	0
I alt	53.221	66.871	0	0

**20. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	110.395	23.600
Gæld til realkreditinstitutter	79.936	1.618.978	2.070.573	1.798.606
Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.998	73.545	284.470	256.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	360.000	250.000
Deposita	0	4.132	12.250	14.512
Anden gæld	1.616	3.500	84.332	129.839
I alt	90.550	1.700.155	2.922.020	2.473.532

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital består af tre lån med en samet hovedstol på t.DKK 110.395. Lånene forfalder til betaling lineært over tre år fra og med hhv. 1. januar 2024 og 2025. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK

**21. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte huslejeindtægter	196	879	0	0
I alt	196	879	0	0



**22. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Afløede finansiel- le instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.23	4.559.818	71.773	4.631.591
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	73.691	0	73.691
Modervirksomhed:			
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-13.682	-13.682

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til 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 indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede lokaler.

Koncernen har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsejendomme
- Blandede benyttede ejendomme
- Projektejendomme

*Boligejendomme:*

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

Fastlæggelsen af dagsværdien på boligejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 50.921 og et afkastkrav i intervallet 4,5% - 8,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 57.756. Dagsværdien for nogle ejendomme fastlægges til kostpris, da dette vurderes at være dagsværdien for ejendommene. Den samlede dagsværdi af koncernens boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.002.830.

*Erhvervsejendomme:*

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

Fastlæggelsen af dagsværdien på erhvervsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 174.335 og et afkastkrav i intervallet 6,00% - 9,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 195.091. Dagsværdien af koncernens erhvervsejendomme udgør på balancedagen t.DKK 2.399.219.

Af den samlede portefølje udgør et stort logistikcenter i Herning t.DKK 1.074.109 af den samlede dagsværdi på balancedagen som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 78.551 og et afkastkrav i intervallet 7,00% - 7,50%.

Ejendommen i Rostock i Tyskland er opgjort til en dagsværdi på balancedagen på t.DKK 97.800 som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.727 og et afkastkrav på 8,50%.

*Blandet benyttede ejendomme:*

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

Fastlæggelsen af dagsværdien på de blandet benyttede ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 61.458 og et afkastkrav i intervallet 4,50% - 10,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 68.242. Dagsværdien af koncernens blandede benyttede ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.089.350.

*Projektejendomme:*

Koncernens projektejendomme består af ejendomme til udvikling og er beliggende i Viborg, Herning og København. Dagsværdien på projektejendommene svarer til kostprisen som på balancedagen udgør t.DKK 68.197.

**23. Afledte finansielle instrumenter**

Koncern:

Koncernen har indgået to renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en samlet hovedstol på t.DKK 248.784 og løbetider på 20 - 30 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til basisværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -71.773. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 13.682 direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske kreditinstitutter som modpart.

## 24. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Garantiforpligtelser*

Koncernen har afgivet en garanti på t.DKK 23.087 overfor en tredjemand til tilknyttede virksomheder.

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier på t.DKK 74.470 samt øvrige garantier på t.DKK 6.877. De samlede garantier beløber sig til t.DKK81.348 og er alle stillet overfor tredjemand.

### *Andre eventualforpligtelser*

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

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør på balancedagen t.DKK 239.140, mens de samlede forpligtelser beløber sig til t.DKK 98.892.

Koncernen har afgivet støtteerklæringer overfor tilknyttede virksomhed, herunder BG Njalsgade ApS, Byggefelt G, Njalsgade ApS og Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS.

Koncernen har afgivet støtteerklæringer overfor associerede virksomheder, herunder Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS og Strøget Ikast ApS.

Modervirksomhed:

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

## 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.097.142 er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.308.131.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 552.635 har koncernen afgivet ejerpantebreve i anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.550.961.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 552.635 i associerede- og tilknyttede virksomheder, har koncernen afgivet pant i selskabskapitalen i de pågældende selskaber, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.DKK 153.839.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Bach Gruppen Holding A/S, Viborg	Ejerandele og stemmer

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 Bach Gruppen Holding A/S, Viborg.

## 27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-1.732	-36.606
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4.944	4.783
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-117.827	-318.638
Andre driftsomkostninger	1.542	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.388	-20.429
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-7	-9
Finansielle indtægter	-32.142	-8.115
Finansielle omkostninger	148.059	98.666
Skat af årets resultat	45.437	63.970
Øvrige reguleringer	-13.530	137.427
I alt	41.132	-78.951

## 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 kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

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

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

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

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

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

Ved indregning af integrerede udenlandske enheder omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke monetære post.

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

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

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

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

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

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

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

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

**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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre driftsindtægter**

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

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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

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

**Vareforbrug**

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

**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.



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

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

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

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre driftsomkostninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

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

**28. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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

**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

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

**28. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, 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.

**28. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

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

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

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

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

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

*Indre værdis metode*

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

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

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

**28. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

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

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

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

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

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

**28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien 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.

**28. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for BGE Viborg A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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.

For aktiver, hvis anskaffelse, opførelse eller brug medfører en forpligtelse til nedrivning af aktivet, fjernelse eller retablering efter endt brug, indregnes de skønnede omkostninger hertil som en hensat forpligtelse. De skønnede omkostninger indregnes i kostprisen for aktivet.

**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.



**28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

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

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

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**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.

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