

# Bach GRUPPEN



## Årsrapport 2023 Bach Gruppen Holding A/S Koncernen



Vesterbro Torv

**”Sammenhold gør stærk. Husk det nu!”**

Citat Finn Bach

Bach Gruppen – Fordi Viborg er en go´ by at bo i...

---

Koncernoplysninger m.v.	3 - 5
Koncernoversigt	6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 10
Ledelsesberetning	11 - 38
Resultatopgørelse	39 - 40
Balance	41 - 44
Egenkapitalopgørelse	45
Koncernens pengestrømsopgørelse	46
Noter	47 - 80

---

---

**Selskabet**

---

Bach Gruppen Holding A/S  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 40 11 75 04  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Palle Buhl Jørgensen  
Anders Vangsgaard

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach, formand  
Palle Buhl Jørgensen  
Lene Christensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Bach Byg A/S, Viborg  
Bach Gruppen A/S, Viborg  
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg  
Bal Ship P/F, Færøerne  
Bal Bulk P/F, Færøerne  
BG Beton A/S, Viborg  
BG Byg ApS, Viborg  
BG Cem A/S, Viborg  
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg  
BG Immobilien GmbH, Tyskland  
BG Njalsgade ApS, Viborg  
BG Stone A/S, Viborg  
BGA Viborg A/S, Viborg  
BGE Viborg A/S, Viborg  
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg  
Deruda International 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  
Lundeparken 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  
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg  
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg  
Vihepo A/S, Viborg  
DB Varde A/S, Viborg  
2F Byg Viborg ApS, Viborg

---

**Associerede virksomheder**

---

Aquilon A/S, Viborg  
Bach Gruppen København A/S, Viborg  
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland  
BGK Njalsgade A/S, Viborg  
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle  
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg  
Byggeselskabet Kolbækken ApS, Viborg  
Bølgen A/S, Viborg  
BN Invest Vejle ApS, Vejle  
DØBA A/S, Viborg  
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg  
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg  
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg  
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg  
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg  
Niels Kalhave A/S, Viborg  
Sabro Bolig Invest ApS, Viborg  
SmartGym ApS, Viborg  
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg  
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland  
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland  
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg  
Gydevang ApS, Viborg  
Pondus Viborg ApS, Viborg  
I/S Ho Feriecenter, Viborg  
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg  
VBC Viborg ApS, Viborg



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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Bach Gruppen Holding 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**

Palle Buhl Jørgensen

Anders Vangsgaard

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Palle Buhl Jørgensen

Lene Christensen

## Til kapitalejeren i Bach Gruppen Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bach Gruppen Holding 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

## Indledning

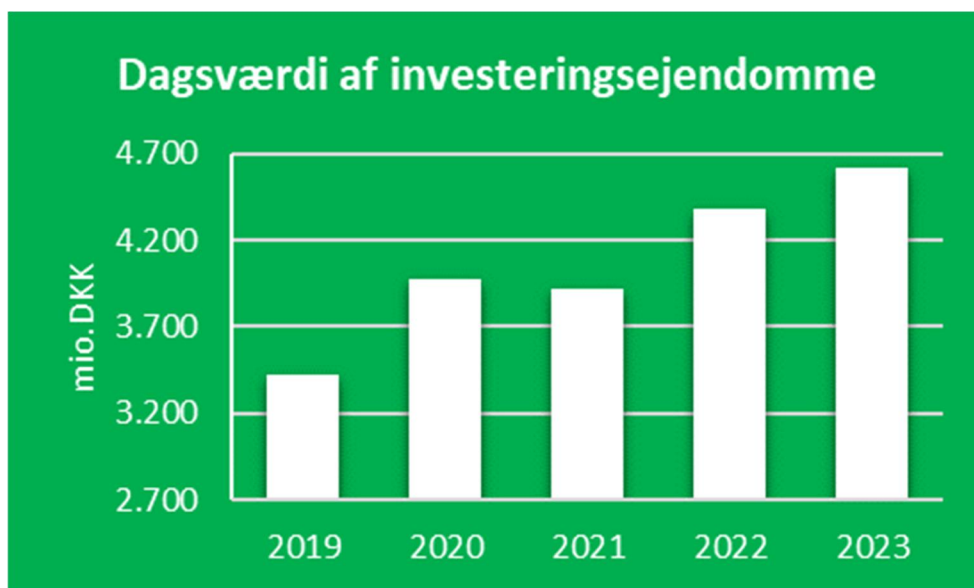
Bach Gruppen Holding A/S aflægger hermed årsrapport for 2023. Vi er stolte af at have realiseret en fortsat fremgang i basisindtjeningen primært via drift og investering i investerings-ejendomme.

Bruttofortjenesten er således steget med DKK 146 mio. til DKK 397 mio. i 2023.

Koncernen har realiseret et resultat før skat på DKK 167 mio svarende til en forrentning af egenkapitalen ved årets begyndelse på 7,4% før skat og 5,7% efter skat. Soliditeten er på samme høje niveau som sidste år svarende til 35,1%. Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

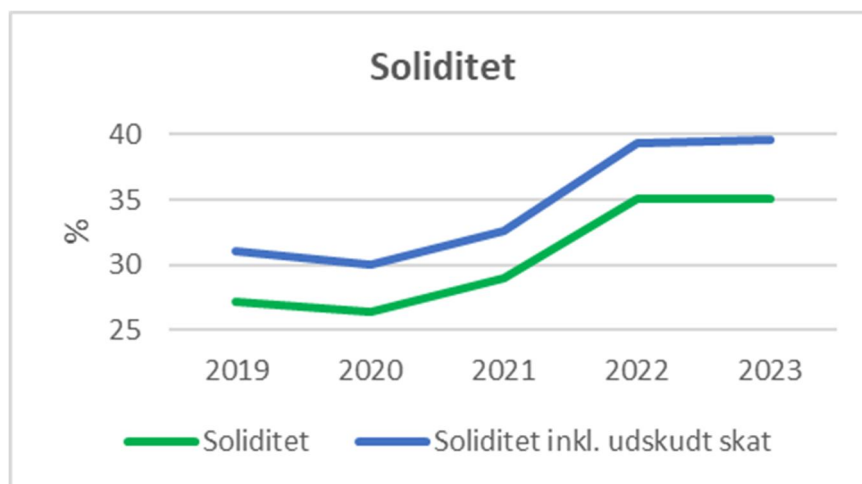
2023 har ligesom sidste år været præget af uforudsigelige politiske og samfundsmæssige hændelser, hvor inflationsbekæmpelse med deraf følgende højt renteniveau og risiko for samfundsøkonomisk lavkonjunktur mv. har gjort det besværligt at navigere i markederne. På trods af disse udefrakommende faktorer har koncernen realiseret et resultat som forventet, hvilket endnu en gang bekræfter, at koncernens forretningsmodel er velfungerende.

I 2023 har koncernen haft fokus på færdiggørelse og færdigudvikling af en række igangværende projekter, hvilket har resulteret i en stigning i værdien af investeringsejendomme med DKK 236 mio. og en stigning i bruttolejeindtægter på 10% til DKK 266 mio.



Ud af den samlede aktivmasse i koncernen på DKK 6.707 mio. udgør de ejendomsrelaterede aktiver mere end 90%.

Finansieringen heraf udgør for næsten 40% vedkommende af koncernens stærke soliditet som inklusive minoritetsinteresser fortsat er meget robust og på niveau med sidste år svarende til 35,1%. Indregnes den udskudte skat er soliditeten 39,5% for 2023 mod 39,3% i 2022.



Med den stigende værdi i porteføljen af investeringsejendomme forventer koncernen også en fortsat vækst i bruttolejeindtægterne for det kommende år på op mod 10%. Generelt oplever koncernen fortsat stor efterspørgsel efter såvel koncernens erhvervs- som boliglejemål.

Koncernens forretningsmodel bygger på langvarige og gode relationer til kunder, lejere, samarbejdspartnere og medarbejdere, hvilket gør, at vi i en usikker samfundsøkonomisk periode fortsat forventer at kunne udvikle koncernen i en positiv retning i 2024 og de kommende år.

Fra 2025 er koncernen omfattet af et nyt EU-direktiv om rapportering af ikke finansielle nøgletal i form af ESG og bæredygtighed. Ledelsen har igangsat forberedelserne til dette, som vil betyde, at koncernens på sigt bl.a. vil kunne rapportere om koncernens samlede CO<sub>2</sub>-aftryk og andre ESG-nøgletal.

Nedenfor er året 2023 for koncernen opsummeret kort fortalt.

## 2023 kort fortalt



**167 mio DKK**  
Overskud før skat



Egenkapital  
**2.356**  
millioner DKK



Værdi af investeringsejd.  
**4.613**  
millioner DKK



Huslejeindtægt  
**266**  
millioner DKK

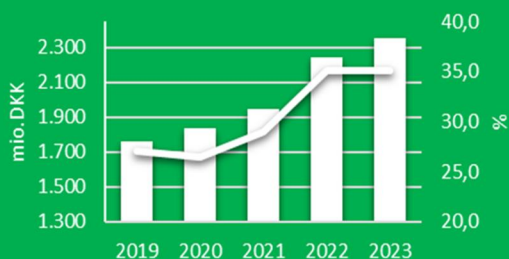
Vækst i  
bruttoleje-  
indtægten på  
10%

Fokus på  
langvarige  
relationer

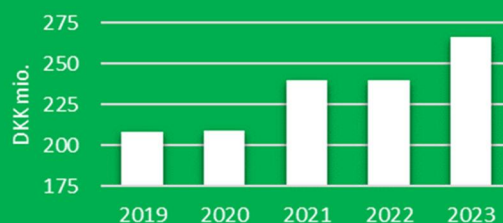
Meget høj  
fastholdelses-  
grad af  
nøglemed-  
arbejdere

**Bach**  
GRUPPEN

Egenkapital og soliditet



Omsætning fra  
udlejningsaktivitet



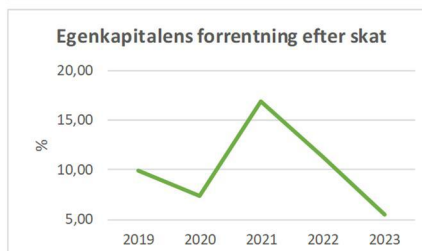
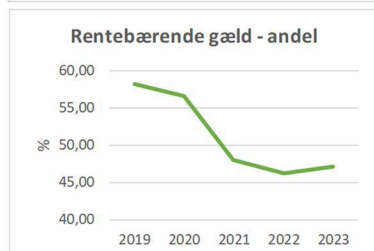
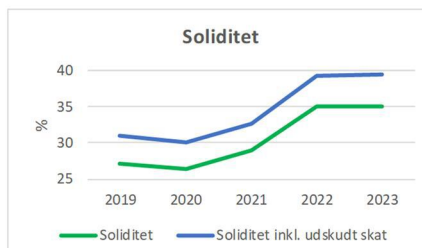
## Koncernens hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse		2019	2020	2021	2022	2023
Omsætning fra udlejningsaktivitet	DKK mio.	208	209	240	240	266
Omsætning øvrige aktiviteter	DKK mio.	411	455	835	866	384
<b>Omsætning i alt</b>	DKK mio.	<b>619</b>	<b>664</b>	<b>1.075</b>	<b>1.106</b>	<b>650</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejd. i behold	DKK mio.	23	82	10	57	74
Dagsværdiregulering af solgte investeringsejd.	DKK mio.	8	3	141	262	44
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	DKK mio.	<b>181</b>	<b>141</b>	<b>415</b>	<b>380</b>	<b>322</b>
Indtægt af kapitalandele i ass. virksomheder	DKK mio.	54	72	114	24	-3
<b>Resultat før skat</b>	DKK mio.	<b>184</b>	<b>145</b>	<b>392</b>	<b>289</b>	<b>167</b>
<b>Resultat efter skat</b>	DKK mio.	<b>170</b>	<b>133</b>	<b>319</b>	<b>235</b>	<b>127</b>

Balance		2019	2020	2021	2022	2023
Investeringsejendomme	DKK mio.	3.420	3.977	3.916	4.377	4.613
Igangværende projekter	DKK mio.	1.629	1.541	1.387	755	771
Øvrige anlægsaktiver inkl. finansielle anl.akt.	DKK mio.	1.149	1.072	1.062	997	1.085
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	DKK mio.	<b>6.198</b>	<b>6.590</b>	<b>6.366</b>	<b>6.128</b>	<b>6.469</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	DKK mio.	<b>292</b>	<b>367</b>	<b>340</b>	<b>266</b>	<b>238</b>
<b>Aktiver i alt</b>	DKK mio.	<b>6.490</b>	<b>6.956</b>	<b>6.706</b>	<b>6.394</b>	<b>6.707</b>
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.486	1.548	1.873	2.198	2.312
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.760	1.835	1.946	2.242	2.356
Egenkapital inkl. min.int. og udskudt skat	DKK mio.	2.011	2.087	2.187	2.514	2.651
Rentebærende forpligtelser	DKK mio.	3.775	3.934	3.218	2.954	3.162

Pengestrømme		2019	2020	2021	2022	2023
Driftsaktiviteter	DKK mio.	108	101	308	450	72
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	-617	-331	94	-5	-269
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	509	232	-410	-448	195
<b>I alt</b>	DKK mio.	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-8</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>

Nøgletal		2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapitalens gns. forrentning før skat	%	10,7	8,0	20,7	13,8	7,3
Egenkapitalens gns. forrentning efter skat	%	9,9	7,4	16,9	11,2	5,5
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	%	27,1	26,4	29,0	35,1	35,1
Egenkapitalandel inkl. min.int. og udskudt skat	%	31,0	30,0	32,6	39,3	39,5
Rentebærende gæld andel	%	58,2	56,6	48,0	46,2	47,1
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	908	891	731	411	296
Antal medarbejdere	Gns. antal	339	352	331	289	297



### Hovedaktiviteter

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

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

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

Sammensætningen af Bach Gruppen Holding A/S koncernen pr. 31. december 2023 fremgår af koncernoversigten på side 6.

### 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 blev sidste år indregnet en hensættelse på t.DKK 38.733, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til betonsagen. Hensættelsen blev indregnet efter bedste skøn på baggrund af foretagne undersøgelser og vurderinger fra ingeniør og advokat, samt eksternt tilbud på en del af udbedringen. Der er i 2023 afholdt omkostninger på t.DKK 7.030, hvorefter der resterer t.DKK 31.703 af hensættelsen. Ledelsen har vurderet hensættelsen, og det er vurderingen, at hensættelsen er tilstrækkelig. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikkert.

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

### Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Med en omsætning på DKK 650 mio. i 2023 mod DKK 1.106 mio. i 2022, er der i 2023 realiseret et resultat efter skat på DKK 127 mio. mod DKK 235 mio. i 2022.

Resultatet før skat i 2023 udgør DKK 167 mio. mod DKK 289 mio. i 2022.

Den store nedgang i omsætningen fra 2022 til 2023 skyldes primært en regnskabsteknisk indregning af omsætning i 2022 relateret til Bryggens Bastion svarende til DKK 430 mio. Tilsvarende har der i 2023 været et stort fald i omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, hvilket ligeledes er relateret til Bryggens Bastion.

Resultatforventningen for 2023 var et positivt resultat i niveauet DKK 150 - 200 mio. før skat, hvilket er realiseret fuldt ud med fortsat konsolidering til følge.

I 2023 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, hvilket har resulteret i en stigning værdien af investeringsejendomme fra DKK 4.377 mio. i 2022 til DKK 4.613 mio. i 2023.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme føres over resultatopgørelsen da ejendommene måles til dagsværdi. På mere end 90% af lejemålene er der aftalt fuld pristalsregulering af lejen eller trappeleje. Bruttolejen vil således typisk i det nuværende marked blive reguleret i niveauet 2-5% årligt. Med fuld pristalsregulering eller trappeleje på en meget stor del af lejerne, er dagsværdireguleringer en naturlig del af forretningen.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2019	2020	2021	2022	2023
Dagsværdiregulering ejd. i behold	DKK mio.	23	83	10	57	74
<i>Bryggens Bastion:</i>						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	0	0	484	740	0
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	0	0	-350	-513	0
<i>Avance på solgte investeringsejd.</i>	<i>DKK mio.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>134</i>	<i>227</i>	<i>0</i>
<i>Øvrige:</i>						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	81	65	92	81	88
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	-73	-62	-84	-46	-44
<i>Avance på solgte investeringsejd.</i>	<i>DKK mio.</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>35</i>	<i>44</i>
<b>Avance i alt solgte investeringsejd.</b>	<b>DKK mio.</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>142</b>	<b>262</b>	<b>44</b>
<b>Dagsværdiregulering inv.ejd. i alt</b>	<b>DKK mio.</b>	<b>31</b>	<b>86</b>	<b>152</b>	<b>319</b>	<b>118</b>

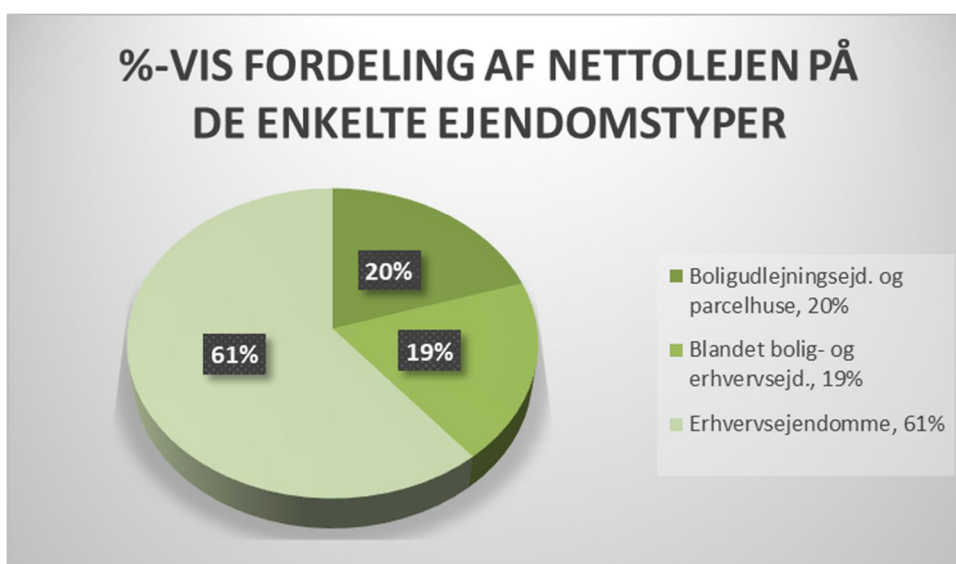


Som det fremgår ovenfor, udgør dagsværdireguleringer på solgte investeringsejendomme DKK 44 mio, hvilket bekræfter den forsigtige værdiansættelse.

I 2023 er der samlet realiseret avancer på DKK 44 mio. fra salg af investeringsejendomme svarende til en avance på 50%.

Dagsværdiregulering på DKK 74 mio. i 2023 på investeringsejendomme i behold svarer til 1,6% af dagsværdien for investeringsejendomme, hvilket er noget under den nuværende typiske årlige regulering på lejen.

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



Ud af den samlede leje, udgør fordelingen mellem bolig og erhverv henholdsvis 28% og 72%.

### **Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning**

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

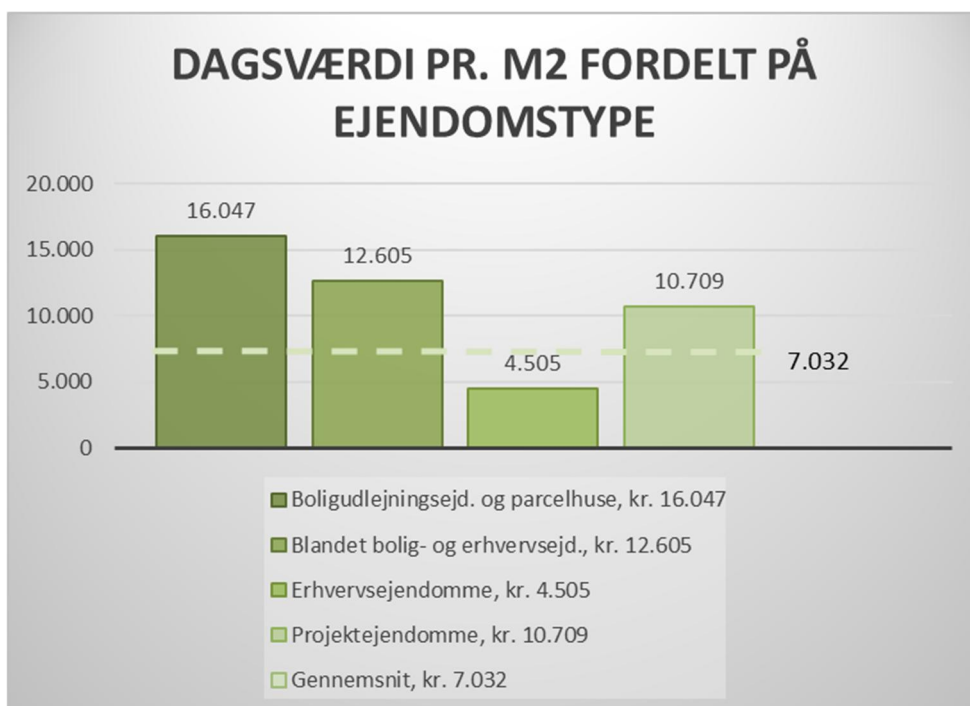
Målt på investeringsejendommernes dagsværdi er Bach Gruppen Holding koncernen blandt de største privatejede ejendomsselskaber i Danmark.

Bach Gruppen Holding koncernens beholdning af investeringsejendomme har ved udgangen af 2023 en bogført dagsværdi på DKK 4.613 mio.

## Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi

Markedsværdi	Antal	t. M2	Bogført	Pr. M2 DKK
			markedsværdi t.DKK mio.	
> 200 mio.	6	260	1.701	6.544
100 - 200 mio.	3	47	363	7.745
50 - 100 mio.	11	85	733	8.583
20 - 50 mio.	36	138	1.061	7.694
0 - 20 mio.	162	126	755	5.996
<b>I alt</b>	<b>218</b>	<b>656</b>	<b>4.613</b>	<b>7.032</b>

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



Ejendommenes gennemsnitlige dagsværdi pr. m2 ekskl. projektejendomme udgør DKK 7.032, hvilket er markeret med den vandrette stiplede linje i figuren ovenfor.

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

I sammenligning med øvrige større ejendomsselskaber i Danmark, er koncernens dagsværdi pr. m<sup>2</sup> generelt væsentlig lavere. Dermed rådes alt andet lige over langt flere m<sup>2</sup> i forhold til den bogførte dagsværdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde, at koncernen har "mange mursten for pengene".

Udviklingen har i 2023 været tilfredsstillende med en del færdiggjorte projekter med efterfølgende udlejning. Vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2024, hvor en række projekter ligeledes forventes færdiggjort med efterfølgende udlejning. Som beskrevet i indledningen har koncernen realiseret en vækst i værdien af investeringsejendomme på over 5% i 2023.

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

Udvikling i lejeindtægter		2019	2020	2021	2022	2023
Bruttolejeindtægter	DKK mio.	208,3	208,9	240,0	242,7	266,0
Bruttolejeindtægter	Index	100,0	100,3	115,2	116,5	127,7
Nettolejeindtægter	DKK mio.	170,1	170,6	206,4	200,1	226,1
Nettolejeindtægter	Index	100,0	100,3	121,3	117,6	132,9

Den stigende udvikling i bruttolejeindtægterne skyldes dels færdiggørelse af igangværende projekter samt en stor efterspørgsel efter koncernens lejemål og dels at langt størstedelen af koncernens lejeindtægter er pristalsregulerede.

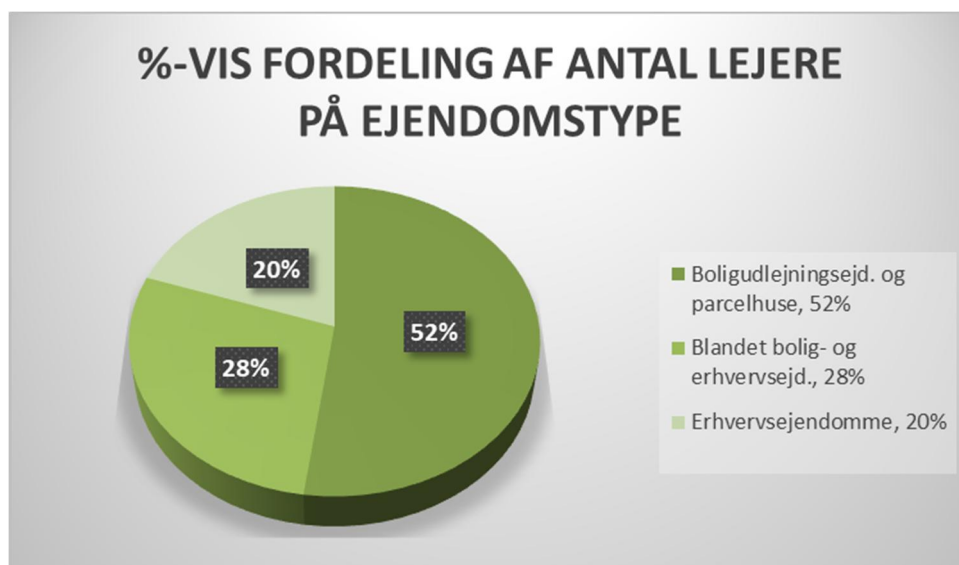
Stigningen fra 2022 til 2023 er meget tilfredsstillende i det nuværende marked.

Siden 2019 har koncernen realiseret en stigning i brutto- og nettolejeindtægter på henholdsvis 27,7% og 32,9%, hvilket også er særdeles tilfredsstillende.

For det kommende år forventes bruttolejeindtægter i niveauet DKK 270 - 290 mio.

Ved udgangen af 2023 havde koncernen 656.000 m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 656.000 m<sup>2</sup> er fordelt på i alt 218 ejendomme og 1.345 lejere. Af nedenstående figur fremgår den procentvise fordeling af lejerne på de enkelte ejendomstyper:



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

Samtidig kan vi konstatere, at koncernen, som en af de eneste ejendomskoncerner i Danmark, baserer forretningen på hele værdikæden indenfor investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning. Koncernen udvikler, ejer og drifter ejendommene selv, hvilket sammen med mange års værdifuld erfaring og købmandskab sikrer en stor fleksibilitet.

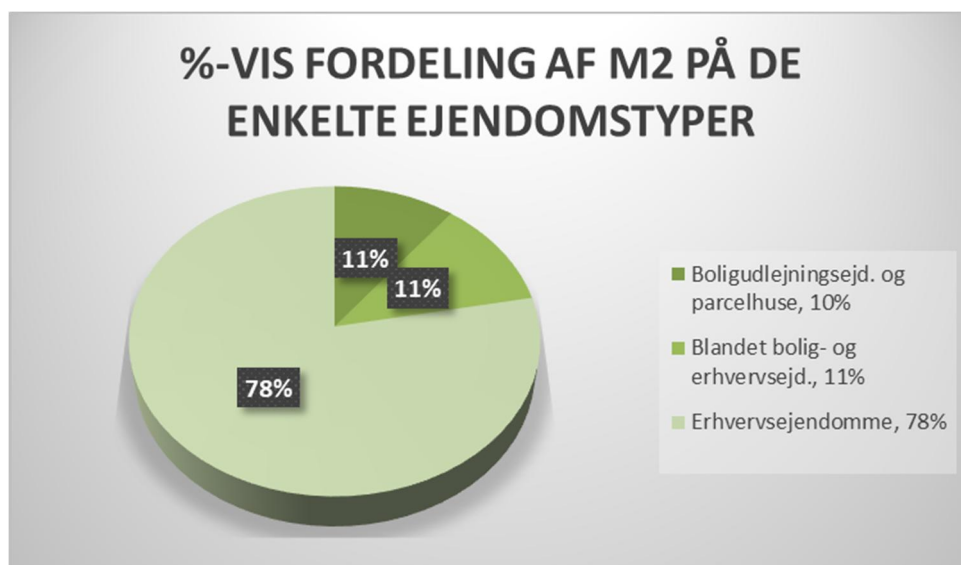
Det er denne fleksibilitet, der, sammen med et konkurrencedygtigt lejeniveau, er en stor del af forklaringen på, at der fortsat er lav tomgang.

### **Ejendommene**

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer, som tidligere beskrevet, 218 ejendomme med i alt 656.000 m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning.

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

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktions- og detailhandelsejendomme. Den forholdsvist store andel af m<sup>2</sup> på erhvervsejendomme skal ses i lyset af det store transport- og logistikcenter, beliggende ved motorvejen i HI-Park i Herning, der udgør 33% af det samlede antal m<sup>2</sup> til rådighed for udlejning.

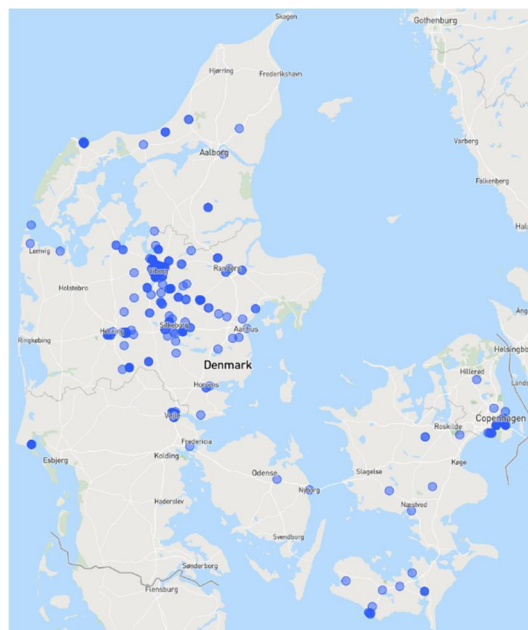


Det er vores opfattelse, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m2 på ejendomsstyper samt fordelingen på lejere, har en tilfredsstillende fordeling.

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

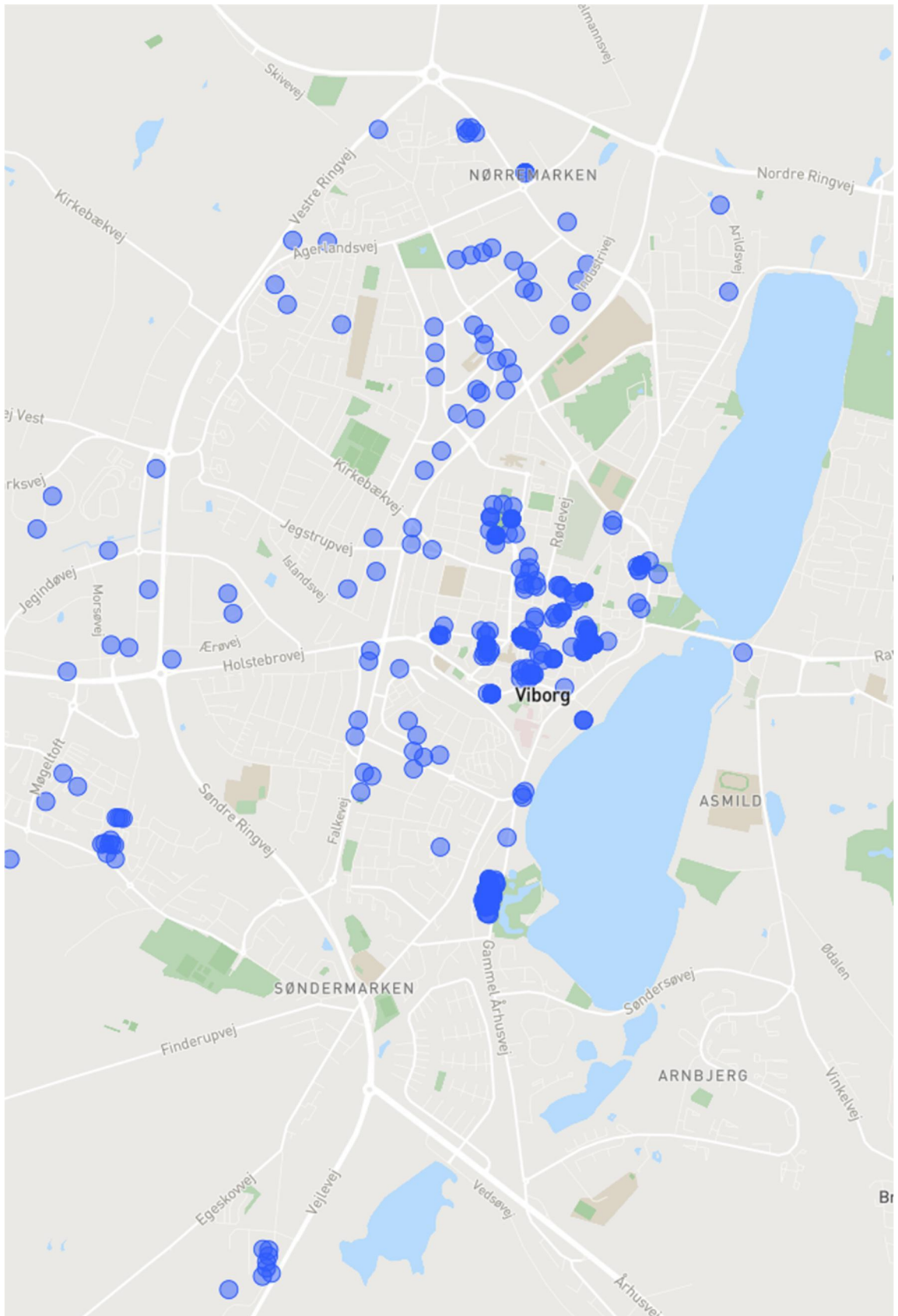
Koncernen er markedsledende i Viborg med mange centralt beliggende bolig- og erhvervsjendomme.

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



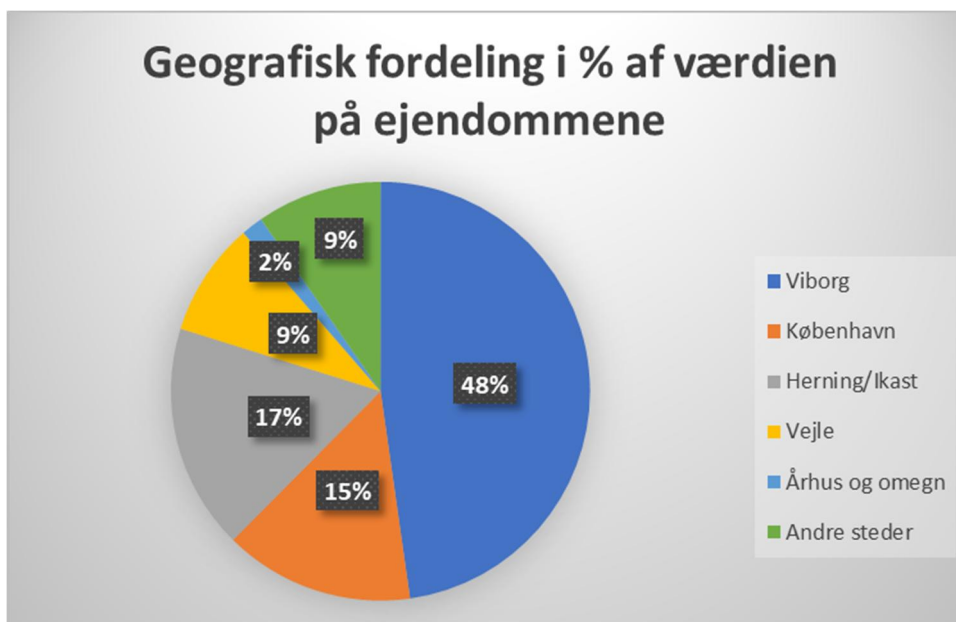
Kortudsnittet nedenfor viser, hvor i Viborg midtby, koncernen er repræsenteret med en ejendom.

Viborg Midtby:



### Værdi efter geografi

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



### Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Koncernens igangværende projekter under opførelse udgør DKK 771 mio.

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

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

Koncernen har herudover enkelte igangværende byggerier af erhvervsjendomme til lager og logistik, hvor der i øjeblikket opleves en stor efterspørgsel.

Det bemærkes, at koncernen ikke indregner avancer eller dagsværdireguleringer på projekter, som er igangværende. Først på det tidspunkt et projekt er klar til aflevering til eksterne købere eller er klar til udlejning foretages der dagsværdiregulering.



Billedet viser et af koncernens igangværende projekter, Vesterbro Torv i Viborg.

### Parcelhuse og grunde

I 2023 har der fortsat været fokus på udvikling og salg af de parcelhusprojekter, koncernen råder over.



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



### Biler og materiel

Koncernens aktiviteter med køb, salg og udlejning af biler/materiel og værksted er samlet i datterselskabet Deruda International A/S, der udlejer materiel såvel internt som eksternt.

I 2022 blev der opført 4 cementsiloer på Aarhus Havn, som i 2023 har været udlejet såvel internt i koncernen som eksternt. Denne udlejning har bidraget positivt til koncernens indtjening.



### Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 21,3 mio. efter skat mod et underskud på DKK 24,0 mio. efter skat sidste år.

Sammen med de ophørte aktiviteter, en større fokus på markedstilpasning for de resterende aktiviteter samt frasalg og tilpasning af selskabets anlægsaktiver forventes der et klart forbedret resultat for 2024. Det forventes dog, fortsat at der vil være et mindre underskud for segmentet.

### Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2023 samlet realiseret et overskud på DKK 28,7 mio. mod DKK 11,8 mio. i 2022, altså en stor forbedring i forhold til resultatet for 2022.

BG Cem A/S har som bruger af cement-terminalen på Aarhus Havn omtalt ovenfor bidraget med en indtjening på DKK 14,6 mio. før skat. I løbet af 2024-25 vil der blive etableret yderligere en cement terminal på Køge havn. Her bygges 4 siloer a 15.000 mt svarende til en samlet kapacitet på 60.000 ton med mulighed for at losse handysize skibe. Terminalen bliver en såkaldt Hub terminal med reloading anlæg, således der kan genlæsses til mindre skibe for levering i

omkringliggende lande. Det forventes, at der skal opbevares cement, slagger (GGBFS), naturlige puzzolaner, kalcineret ler etc. i siloerne. Opstart og endelig byggetilladelse forventes medio september 2024.

Resultatet er tilfredsstillende og der forventes i 2024 et resultat på samme niveau som i 2023.

### Soliditet og kapitalstruktur

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, er ultimo 2023 35,1% hvilket er samme niveau som ultimo 2022. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 39,5% ultimo 2023 mod 39,3% ultimo 2022.

Udviklingen i koncernens kapitalstruktur fremgår af nedenstående tabel:

Kapitalstruktur		2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapital	DKK mio.	1.760	1.835	1.946	2.242	2.356
Udskudt skat	DKK mio.	251	252	241	272	296
Prioritetsgæld	DKK mio.	1.710	1.707	1.663	1.800	2.071
Finansieringsinstitutter langfristet	DKK mio.	1.094	984	517	661	696
Finansieringsinstitutter kortfristet	DKK mio.	1.017	1.243	1.037	492	395
Øvrige forpligtelser	DKK mio.	659	935	1.301	927	894
I alt	DKK mio.	6.490	6.956	6.706	6.394	6.707

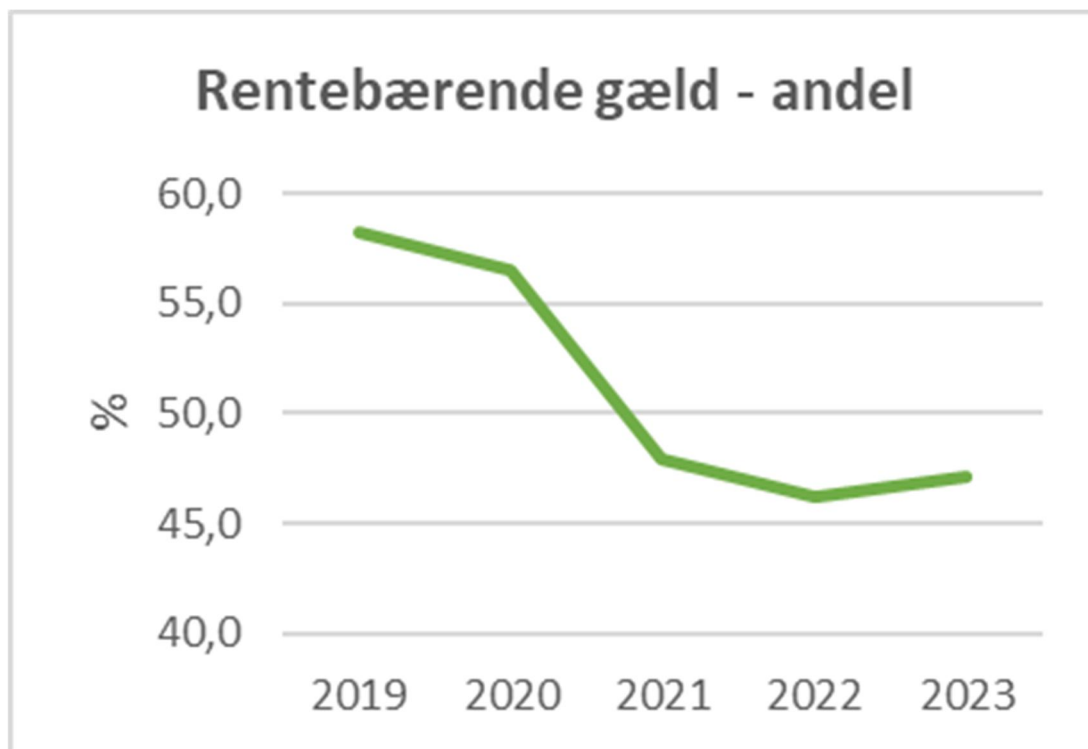
  

Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende:		2019	2020	2021	2022	2023
Ikke rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	2.714	3.022	3.489	3.440	3.545
Rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	3.775	3.934	3.218	2.954	3.162
I alt	DKK mio.	6.490	6.956	6.706	6.394	6.707

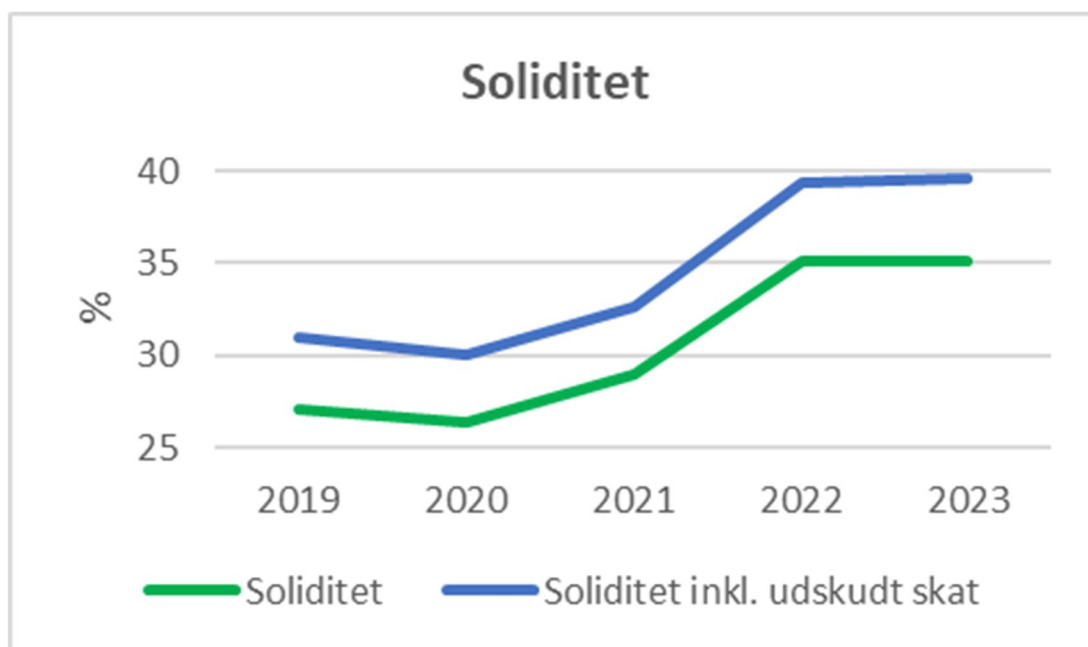
Kapitalstruktur i %		2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapital	%	27%	26%	29%	35%	35%
Udskudt skat	%	4%	4%	4%	4%	4%
Prioritetsgæld	%	26%	25%	25%	28%	31%
Finansieringsinstitutter langfristet	%	17%	14%	8%	10%	10%
Finansieringsinstitutter kortfristet	%	16%	18%	15%	8%	6%
Øvrige forpligtelser	%	10%	13%	19%	15%	13%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%

Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende i %:		2019	2020	2021	2022	2023
Ikke rentebærende andel af kapitalen	%	42%	43%	52%	54%	53%
Rentebærende andel af kapitalen	%	58%	57%	48%	46%	47%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%



Den rentebærende gæld (delen af balancesummen, som der betales renter af) stiger fra 46% i 2022 til 47% i 2023.



Soliditeten incl. minoritetsinteresser er ultimo 2023 på niveau med 2022 svarende til 35,1%. Indregnes den udskudte skat i soliditeten stiger den fra 39,3% i 2022 til 39,5% i 2023.

Soliditeten vurderes som værende meget tilfredsstillende, og det er koncernens mål at fastholde en soliditet før og efter skat på henholdsvis minimum 35% og 30%.

Koncernen er af den opfattelse, at soliditeten inkl. udskudt skat er mest retvisende at anvende for koncernens kreditgivere og med en soliditet her på 39,5%, er vi godt rustet til de fremtidige opgaver i koncernen.

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

Udbytte		2019	2020	2021	2022	2023
Udbytte til moderselskabsaktionærer	DKK mio.	0	0	0	0	0
Udbytte til minoritetsaktionærer	DKK mio.	3.034	2.735	2.736	3.006	2.632
<b>Udbytte i alt</b>	<b>DKK mio.</b>	<b>3.034</b>	<b>2.735</b>	<b>2.736</b>	<b>3.006</b>	<b>2.632</b>

### Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2023 DKK 236 mio. mod DKK 593 mio. i 2022.

Driftens pengestrømme i alt udgør DKK 72 mio. i 2023 mod DKK 450 mio. i 2022. Driftens pengestrømme i 2022 var markant positivt påvirket af salg og afleveringer af projekter på Bryggens Bastion.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 2 mio.

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

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

### Risikofaktorer

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

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

Renteutviklingen følges konstant meget tæt via såvel fundamentale, som tekniske og konjunkturanalyser og det vurderes, at koncernen har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen.

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

Koncernens værdiansættelsesprincipper anses for forsigtige, jf. overfor.

### **Videnressourcer**

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

### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter**

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

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen

### **Den forventede udvikling**

Koncernen forventer at såvel indtjening, pengestrømme og konsolidering fortsat vil udvikle sig 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 2023 forventer ledelsen et positivt resultat i niveauet DKK 100 – 175 mio. før skat.

### **Filialer i udlandet**

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

### **Politik for dataetik**

Koncernen har ikke en selvstændig politik for dataetik, men lægger i alle aspekter af sin virksomhed stor vægt på høje etiske standarder. Derfor er og bliver dataetik indarbejdet i alle relevante politikker og handlingsplaner fremfor i en selvstændig politik.

## Redegørelse for samfundsansvar og ESG for koncernen

### Samfundsansvar

#### *Forretningsmodel*

Bach Gruppen Holding A/S koncernen er en sammenslutning af flere virksomheder, der alle er bygget op omkring grundlæggeren Finn Bach.

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

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

Ud over at have egen bygge- og entreprenøraftdeling omfatter Bach Gruppen Holding koncernen også virksomheder, der leverer en stor del af de råvarer og materialer, som bruges ved bygge- og anlægsopgaver, herunder sten, sand og grus, færdigbeton, tegl- og betonelementer, mørtel m.v.

Bach Gruppen Holding koncernen er således i et vist omfang selvforsynende inden for bygge- og anlægsområdet, hvilket betyder, at koncernen er mindre sårbar over for eksterne leverandørers prispolitik, leveringssvigt m.v.

Bach Gruppens 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.

Selskaberne som koncernen helt eller delvist er involveret i kan inddeles i 6 kategorier:

- Ejendomme
- Biler
- Byggeri
- Byggematerialer
- Råstoffer
- Andet

Der henvises til koncernoversigten på side 6.

Koncernen opererer primært i Danmark, men har også byggerelaterede aktiviteter i Norge og 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 bevidst 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 leveres op til de nyeste energibesparende byggestandarder – herunder via energimærker med lav klimapåvirkning.

Koncernen arbejder bl.a. med energioptimering på ejendommene og i driftsselskaberne generelt og vil i de følgende år sætte yderligere fokus herpå. 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 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 firmabiler.

I forhold til koncernens betonproduktion er det vigtigt for os at minimere CO<sub>2</sub>-aftrykket i produktionen af vores produkter. Vi er bevidste om, at vi skal passe på vores miljø, og dette ansvar tager vi på os ved at forsøge at medvirke til at mindske denne branches del af samfundets klima- og miljøudfordringer.

Dette gør vi ved at forsøge at mindske vores aftryk på:

- Ressource- og energiforbrug
- CO<sub>2</sub>-udledning

Hvor det er muligt, anvender vi beton, der belaster vores miljø mindst muligt og vi sætter stadig mere fokus på miljørigtige måder at anvende beton på.

Med vores veluddannede og kvalificerede medarbejdere kan BG Beton A/S tilbyde alle former for betonløsninger.

Vi er certificerede efter DS/EN 206:2013+A2:2021 & DS/EN 206 DK NA:2020. Vores betontyper lever op til nedenstående normer og standardkrav, for mere information se: <https://bgbeton.dk/kvalitet-og-certificeringer/>

### **Energipolitik**

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.

På enkelte driftsselskaber er der opsat mål om energipolitikken, hvilket er tilfældet med Vigsø Feriecenter A/S. Dette selskabs energipolitik kan ses her: <https://vigsoe-ferie.dk/om-os/energipolitik>.

### **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 lang 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 uanset om de arbejder på vores kontorer, i vores grusgrave, på vores byggepladser m.fl.



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.

Derudover støtter vi op omkring de lokalområder, hvori vi driver virksomhed ved sponsorstøtte til diverse lokale sportsklubber og kulturelle institutioner. I 2023 har vi således støttet følgende sportsklubber og foreninger:

Andersen Motorsport ApS	Søndermarkens Idrætsklub
Blue Fox Herning	Team Rynkeby Fonden
Dansk Dart Union (Lukas Jensen)	Team Viborg Fodbold
E.R. Motorsport	Tinghallen
FC Midtjylland	Viborg Familie- og Firmaidræt
Generation Handball	Viborg FF
Hedemølle Efterskole	Viborg Golfklub
Herning Cykle Klub	Viborg HK
Hærvejsmarchen	Viborg International School
KulturCenter Skive	Viborg Kommune (Skyliner til torvet)
Lions Club Viborg	Viborg Kommune (Seniorfolkemøde)
Pimpongs Talentskole	Viborg Kultur og idrætsfond
Radio Viborg (Byens Bedste)	Viborg Kunstforening
Sani Events	Viborg Miniby
Silkeborg IF	Viborg Svømmeklub
Søndagskaffe Viborg	

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 antikorrupktion, da koncernen alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af national lovgivning m.v. og hvor korrupktion og bestikkelse ikke betragtes som en væsentlig udfordring.

### **Menneskerettigheder**

Koncernen har i 2021 indført whistleblowerordning. I vores whistleblowerordning kan der foretages fortrolig og sikker indberetning af alle alvorlige forhold, der vedrører vores organisation. Det kan f.eks. være mistanke eller viden om ulovlig, uetisk eller ureglementeret adfærd herunder forhold vedrørende bestikkelse og korrupktion, misbrug af økonomiske midler, tyveri, svig, underslæb, bedrageri og økonomisk kriminalitet i øvrigt samt brud på persondatasikkerheden, alvorlige skader på miljøet, interessekonflikter, tilfælde af seksuel chikane eller anden grov chikane samt grove eller gentagne overtrædelser af lovgivningen i øvrigt. Vi har i regnskabsåret ikke fået nogle sager ind via vores whistleblowerordning eller via andre kanaler i virksomheden.

### **Anti-korrupktion**

Koncernen ser ikke anti-korrupktion 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 entrepriser opgaver, da vi som udgangspunkt bygger til os selv. Vi leverer dog i nogle tilfælde beton til offentlige byggerier. Vi har ingen personlige relationer til politikere eller offentlige embedsmænds 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.

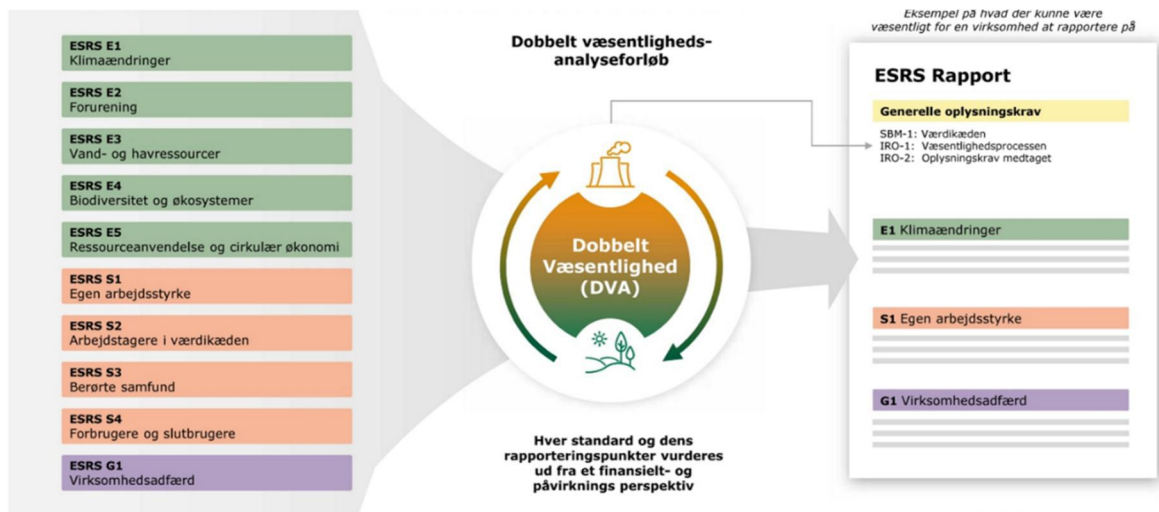
Vi har i regnskabsåret ikke haft eller konstateret brud i forhold til vores sikkerhedsforanstaltninger inden for IT.

### **Vores fremtidige arbejde med bæredygtighed og ESG**

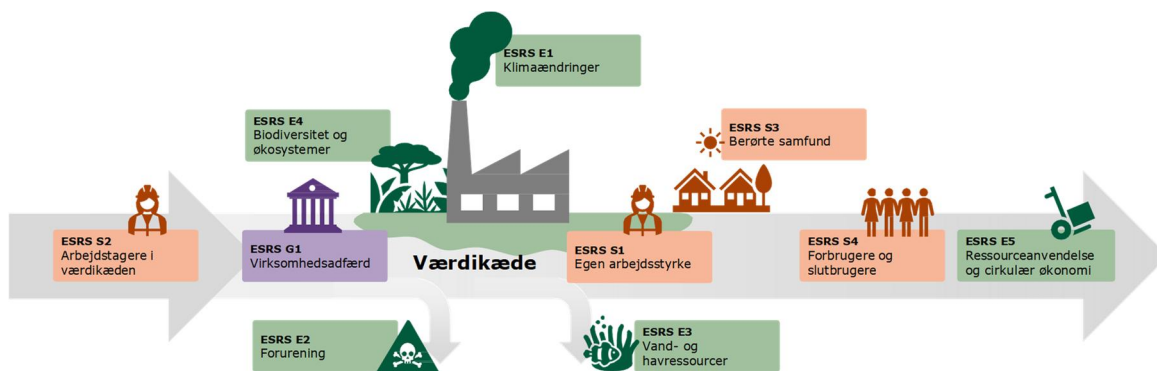
Som en stor C-virksomhed omfattes koncernen af EU's direktiv om bæredygtig rapportering (CSRD-direktivet) fra regnskabsåret 2025, hvorfra Bach Gruppen Holding koncernen vil rapportere efter ESRS-standarderne fra EFRAG. Nedenstående figur er en visualisering af ESRS-standarderne, og den måde standarderne og dermed koncernen sigter efter, der skal rapporteres på.



Det er et omfattende arbejde at blive klar til at kunne efterleve de nye rapporteringskrav og koncernen har derfor i samarbejde med et konsulenthus påbegyndt en proces med værdikædeanalyser og dobbelt væsentligheds analyser.



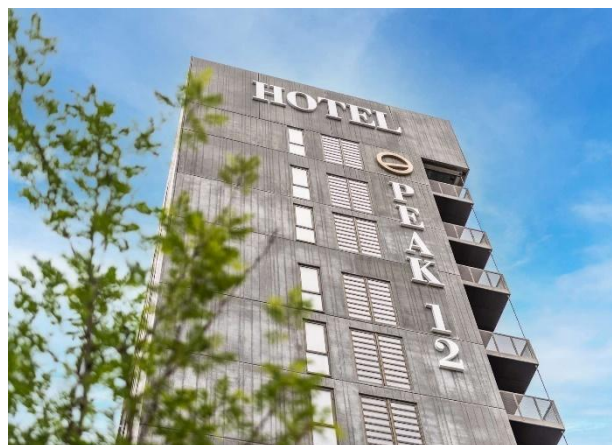
Dobbelt væsentligheds analysen har til formål at belyse de områder, hvor koncernens aftryk er størst, så det efterfølgende er muligt at lave strategier, mål og handlingsplaner for de områder, der er væsentligst for koncernen.



Det er som nævnt en omfattende proces at blive klar til at kunne rapportere om disse ikke finansielle regnskabsoplysninger, men ledelsen i koncernen ser det som et værktøj til at kunne sikre en endnu større gennemsigtighed i tilgangen til bæredygtighed, og et værktøj, der sikrer, at den største indsats sker på de områder, som er væsentligst. Der er allerede taget initiativ til mange bæredygtige tiltag i koncernen, jf. afsnittene nedenfor, fremover vil man blot være bedre i stand til at kunne måle og rapportere om disse.

### Grønne realkreditlån

Processen med at nye realkreditlån forsøges optaget med grønne obligationer er fortsat i 2023, hvor der ligeledes er udstedt en række grønne lån. Et grønt obligationslån gives til ejendomme, som opfylder kravene til at være særlig energivenlig.



Dette fokus fortsættes også de kommende år og der vil komme øget fokus på dette når vi bliver underlagt reglerne for CSRD'et og EU's taksonomiforordning i 2025.

## Måltal og politik for ligelig kønsfordeling

### 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 koncernen ansues fra forskellige vinkler.

Øverste ledelsesorgan		2019	2020	2021	2022	2023
Antal medlemmer	Antal	*)	*)	*)	*)	3
Underrepræsenteret køn	%	*)	*)	*)	*)	33%
Måltal	%	*)	*)	*)	*)	33%
Årstal for måltal	%	*)	*)	*)	*)	2027

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

### Ligelig fordeling af køn

Selskabets bestyrelse består af 1 kvinde (33%) og 2 mænd (67%), som det også fremgår af oversigten ovenfor, og målet om en ligelig fordeling er således opfyldt. En ligelig fordeling forventes fastholdt i fremtiden.

### Anvendt regnskabspraksis

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

### Øvrige ledelsesniveauer

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

Øvrige ledelsesniveau		2019	2020	2021	2022	2023
Antal medlemmer	Antal	*)	*)	*)	*)	2
Underrepræsenteret køn	%	*)	*)	*)	*)	0%

\*) 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.

**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.23	200	200	2,0%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23	200	200	2,0%

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK	
3	<b>Nettoomsætning</b>	<b>650.075</b>	<b>1.105.809</b>	<b>2.325</b>	<b>2.175</b>
	Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling	2.380	0	0	0
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	92.247	93.156	0	0
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>744.702</b>	<b>1.198.965</b>	<b>1.198.965</b>	<b>2.175</b>
	Andre driftsindtægter	25.144	69.534	52	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-87.484	-757.904	0	0
	Vareforbrug	-125.712	-111.617	0	0
	Ejendomsomkostninger	-44.142	-48.067	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-109.550	-100.191	-1.288	-925
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>402.958</b>	<b>250.720</b>	<b>1.089</b>	<b>1.250</b>
4	Personaleomkostninger	-150.184	-140.632	-5.390	-11.442
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>252.774</b>	<b>110.088</b>	<b>-4.301</b>	<b>-10.192</b>
	Af- og nedskrivninger af immate- rielle og materielle anlægsakti- ver	-35.976	-43.367	0	0
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-5.910	0	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>210.888</b>	<b>66.721</b>	<b>-4.301</b>	<b>-10.192</b>
	Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investerings- ejendomme	117.838	318.552	0	0
	Andre driftsomkostninger	-6.331	-5.589	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>322.395</b>	<b>379.684</b>	<b>-4.301</b>	<b>-10.192</b>

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
6				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	151.058	238.154
7				
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.351	24.149	0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	47	72	0	0
8 Andre finansielle indtægter	39.474	10.668	21.484	14.400
9 Andre finansielle omkostninger	-191.775	-125.093	-51.562	-33.247
	<b>166.790</b>	<b>289.480</b>	<b>116.679</b>	<b>209.115</b>
<b>Resultat før skat</b>				
10 Skat af årets resultat	-39.416	-54.009	7.632	6.296
	<b>127.374</b>	<b>235.471</b>	<b>124.311</b>	<b>215.411</b>
<b>Årets resultat</b>				
11 Forslag til resultatdisponering				



Note	Balance				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	
<b>AKTIVER</b>					
	Erhvervede rettigheder	5.375	5.537	0	0
	Goodwill	0	341	0	0
12	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.375</b>	<b>5.878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	155.389	142.788	0	0
	Investeringsejendomme	4.613.312	4.376.576	0	0
	Indretning af lejede lokaler	287	671	0	0
	Skibe	26.054	26.336	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	249.255	243.582	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.437	35.297	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	770.688	754.676	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.945	0	0
13	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.851.422</b>	<b>5.581.871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.672.428	2.531.376
15	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	360.000	250.000
14	Kapitalandele i associerede virksomheder	465.857	482.225	0	0
15	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	42.546	44.619	0	0
14	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.795	8.081	100	1.292
15	Deposita	76	101	0	0
15	Andre tilgodehavender	96.919	5.000	530	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>612.193</b>	<b>540.026</b>	<b>3.033.058</b>	<b>2.782.668</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.468.990</b>	<b>6.127.775</b>	<b>3.033.058</b>	<b>2.782.668</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	11.915	11.729	0	0
	Varer under fremstilling	567	210	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	48.964	39.873	0	0
	Forudbetalinger for varer	0	5.829	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>61.446</b>	<b>57.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
16				
	Igangværende arbejder for fremmed regning	824	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.011	79.999	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.890
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.467	15.546	0
	Udskudt skatteaktiv	0	0	1.910
	Tilgodehavende selskabsskat	0	217	7.699
	Andre tilgodehavender	48.110	88.094	196
17	Periodeafgrænsningsposter	5.272	3.482	125
18	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>157.684</b>	<b>187.338</b>	<b>12.820</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.021</b>	<b>21.019</b>	<b>30</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>238.151</b>	<b>265.998</b>	<b>12.850</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.707.141</b>	<b>6.393.773</b>	<b>3.045.908</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
19	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	849.694	708.642
	Overført resultat	2.299.485	2.184.806	1.452.423	1.479.170
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.632	3.006	0	0
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapital- ejere</b>		<b>2.312.117</b>	<b>2.197.812</b>	<b>2.312.117</b>	<b>2.197.812</b>
20	Minoritetsinteresser	43.618	43.912	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.355.735</b>	<b>2.241.724</b>	<b>2.312.117</b>	<b>2.197.812</b>
21	Hensættelser til udskudt skat	295.503	272.134	0	0
22	Andre hensatte forpligtelser	89.262	111.112	686	904
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>384.765</b>	<b>383.246</b>	<b>686</b>	<b>904</b>
23	Ansvarlig lånekapital	129.595	42.800	0	0
23	Gæld til realkreditinstitutter	1.991.072	1.712.204	0	0
23	Gæld til øvrige kreditinstitutter	647.041	597.226	321.098	290.840
23	Leasingforpligtelser	20.797	31.535	0	0
23	Deposita	12.310	14.584	0	0
23	Anden gæld	383.781	479.146	300.112	350.108
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.184.596</b>	<b>2.877.495</b>	<b>621.210</b>	<b>640.948</b>

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
23				
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	109.977	121.456	0
16	Modtagne forudbetalinger	395.066	491.681	0
	vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	97	3.877	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.030	1.328	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.027	82.431	1.159
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	32.767	25.194
	Gæld til associerede virksomheder	39	87	0
	Deposita	50.706	40.771	0
	Selskabsskat	1.061	0	0
	Anden gæld	137.596	116.027	85.542
24	Periodeafgrænsningsposter	446	883	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>782.045</b>	<b>891.308</b>	<b>111.895</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.966.641</b>	<b>3.768.803</b>	<b>733.105</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.707.141</b>	<b>6.393.773</b>	<b>3.045.908</b>

- 25 Oplysninger om dagsværdi  
 26 Afledte finansielle instrumenter  
 27 Eventualforpligtelser  
 28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 29 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	10.000	0	0	2.184.806	3.006	2.197.812	43.912	2.241.724
Betalt udbytte	0	0	0	0	-3.006	-3.006	0	-3.006
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-13.367	0	-13.367	0	-13.367
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	3.010	0	3.010	0	3.010
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	125.036	2.632	127.668	-294	127.374
Saldo pr. 31.12.23	10.000	0	0	2.299.485	2.632	2.312.117	43.618	2.355.735

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	10.000	0	708.642	1.479.170	0	2.197.812	0	2.197.812
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	152	0	0	152	0	152
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-13.023	0	0	-13.023	0	-13.023
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	2.865	0	0	2.865	0	2.865
Forslag til resultatdisponering	0	0	151.264	-26.953	0	124.311	0	124.311
Saldo pr. 31.12.23	10.000	0	849.900	1.452.217	0	2.312.117	0	2.312.117

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>127.374</b>	<b>235.471</b>
30 Reguleringer	97.920	-77.151
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-3.804	46.278
Tilgodehavender	40.969	-1.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.596	-20.190
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-3.657	458.116
Andre hensatte forpligtelser	-26.373	-47.500
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>235.025</b>	<b>593.166</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	39.474	10.667
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-192.045	-125.092
Betalt selskabsskat	-10.246	-28.931
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>72.208</b>	<b>449.810</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-443	-535
Salg af immaterielle anlægsaktiver	541	185
Køb af materielle anlægsaktiver	-295.147	-411.440
Salg af materielle anlægsaktiver	113.269	184.535
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-3.201	-6.529
Salg af værdipapirer og kapitalandele	582	301
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	0	155.192
Modtaget udbytte	13.894	54.725
Udlån	-98.535	18.486
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-269.040</b>	<b>-5.080</b>
Betalt udbytte	-3.006	-2.737
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	278.868	137.551
Afdrag på leasingforpligtelser	-10.737	-13.126
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	0	46.469
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	0	87
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-48	0
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	136.025	211.653
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-206.269	-828.338
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>194.833</b>	<b>-448.441</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-1.999</b>	<b>-3.711</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	21.019	24.730
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>19.021</b>	<b>21.019</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	19.021	21.019
<b>I alt</b>	<b>19.021</b>	<b>21.019</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 blev sidste år indregnet en hensættelse på t.DKK 38.733, som omfattede hensættelser til forventede omkostninger til betonsagen. Hensættelsen blev indregnet efter bedste skøn på baggrund af foretagne undersøgelser og vurderinger fra ingeniør og advokat, samt eksternt tilbud på en del af udbedringen. Der er i 2023 afholdt omkostninger på t.DKK 7.030, hvorefter der resteret t.DKK 31.703 af hensættelsen. Ledelsen har foretaget en vurdering af hensættelsen, og det er vurderingen, at hensættelsen er tilstrækkelig til afdækning af den resterende udbedring. Beløbsstørrelsen er på nuværende tidspunkt usikker.

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

## 2. Særlige poster

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

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
Særlige poster:					
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	47.978	0	0
Nedskrivninger af bygninger	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-900	0	0	0
Nedskrivninger af lager	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-5.910	0	0	0
I alt		-6.810	47.978	0	0

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

### 3. Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Byggeri og byggematerialer	267.359	274.199	0	0
Udlejning og reparation af materiel	32.371	8.435	0	0
Maskinstation	0	15.066	0	0
Feriecenter	11.945	13.657	0	0
Råstoffer	72.416	76.417	0	0
Entrepriser	49	430.340	0	0
Huslejeindtægter	265.935	239.816	0	0
Salg af ejendomme	0	47.880	0	0
Management fee	0	0	2.325	2.175
I alt	650.075	1.105.810	2.325	2.175

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	625.046	1.082.742	2.325	2.175
Resten af Europa	25.029	23.068	0	0
I alt	650.075	1.105.810	2.325	2.175

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger	129.327	121.208	5.008	11.071
Pensioner	11.841	11.022	259	231
Andre omkostninger til social sikring	3.637	3.761	62	60
Andre personaleomkostninger	5.379	4.641	61	80
I alt	150.184	140.632	5.390	11.442
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	298	289	7	7



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

#### 4. Personaleomkostninger

- fortsat -

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	11.053	10.500	1.736	1.650
Pension til direktion	391	371	53	50
Vederlag til direktion	11.444	10.871	1.789	1.700

#### 5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.402	1.568	202	116
Skatterådgivning	72	105	12	29
Andre ydelser	1.046	1.118	300	295
I alt	2.520	2.791	514	440

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

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	148.756	235.358
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	2.508	2.796
I alt	0	0	151.264	238.154

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

### 7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-2.993	24.341	0	0
Afskrivning på goodwill	-414	-136	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	56	0	0	0
Tab ved salg af associerede virksomheder	0	-56	0	0
I alt	-3.351	24.149	0	0

### 8. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	21.374	14.399
Øvrige finansielle indtægter	39.474	10.671	110	1
I alt	39.474	10.671	21.484	14.400

### 9. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	326	0	737
Øvrige finansielle omkostninger	191.775	124.299	50.461	32.510
I alt	191.775	124.625	50.461	33.247

### 10. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	11.524	-30.139	-7.699	-4.319
Årets regulering af udskudt skat	27.892	84.148	67	-1.977
I alt	39.416	54.009	-7.632	-6.296

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.DKK	2022 t.DKK	2023 t.DKK	2022 t.DKK
<b>11. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	151.264	238.154
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.632	3.006	0	0
Minoritetsinteresser	-294	17.321	0	0
Overført resultat	125.036	215.144	-26.953	-22.743
I alt	127.374	235.471	124.311	215.411

**12. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.23	11.600	16.262
Tilgang i året	443	0
Afgang i året	-200	-341
Kostpris pr. 31.12.23	11.843	15.921
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-6.063	-15.921
Afskrivninger i året	-405	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-6.468	-15.921
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	5.375	0

## 13. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Indretning af lejede lokaler	Skibe	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:							
Kostpris pr. 01.01.23	161.146	3.877.282	2.583	83.113	489.284	113.063	758.362
Tilgang i året	20.965	132.485	0	2.924	18.050	9.288	111.809
Afgang i året	-5.702	-12.175	0	0	-49.184	-3.756	-351
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	60.618	0	0	36.992	0	-95.666
Kostpris pr. 31.12.23	176.409	4.058.210	2.583	86.037	495.142	118.595	774.154
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	0	0	0	3.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	0	0	0	3.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-18.358	0	-1.912	-56.777	-248.702	-77.766	-3.466
Nedskrivninger i året	0	0	0	0	-900	0	0
Afskrivninger i året	-2.697	0	-384	-3.206	-21.264	-7.126	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	35	0	0	0	21.979	2.347	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0	0	386	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-21.020	0	-2.296	-59.983	-248.887	-82.159	-3.466
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	499.292	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	73.692	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-18.378	0	0	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	496	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	555.102	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	155.389	4.613.312	287	26.054	249.255	36.436	770.688
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	0	4.058.210	0	0	236.654	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	12.602	0	0	0	0	20.046
Modervirksomhed:							
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.23	0	0	0	0	24.162	16.567	0

## 14. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	93.061	11.051
Tilgang i året	0	0	1.433
Afgang i året	0	0	-1.403
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.424	-1.424
Kostpris pr. 31.12.23	0	94.485	9.657
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	411.869	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	393	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-35	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-3.146	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.893	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	514	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	395.702	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-38.161	-2.965
Afskrivninger på goodwill	0	-414	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	100
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	14.245	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-24.330	-2.865
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	465.857	6.795
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	1.360	0

## Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.23	1.822.734	0	1.292
Afgang i året	0	0	-1.192
Kostpris pr. 31.12.23	1.822.734	0	100
Opskrivninger pr. 01.01.23	708.642	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	152	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	148.550	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-10.158	0	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	2.508	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	849.694	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	2.672.428	0	100
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

## Navn og hjemsted:

Ejerandel

## Dattervirksomheder:

Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
Bal Ship P/F, Færøerne	100%
Bal Bulk P/F, Færøerne	100%
BG Beton A/S, Viborg	100%
BG Byg ApS, Viborg	100%
BG Cem A/S, Viborg	100%
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	47%
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%
BG Stone A/S, Viborg	100%
BGA Viborg A/S, Viborg	100%
BGE Viborg A/S, Viborg	100%
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Deruda International A/S, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	100%

ES Viborg GmbH, Tyskland	100%
GH Mørtel A/S, Viborg	100%
Hi Park I A/S, Viborg	100%
Hi Park II A/S, Viborg	100%
HI-Park III ApS, Viborg	100%
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%
Lundeparken A/S, Viborg	100%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%
Povl Jacobsen Entreprenørmaterieludlejning A/S, Viborg	100%
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%
SHT Korsør A/S, Viborg	50%
Sp/f Atlantic Contractors, Færøerne	100%
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg	100%
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%
Vihepo A/S, Viborg	100%
DB Varde A/S, Viborg	62%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

## Associerede virksomheder:

Aquilon A/S, Viborg	50%
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%
Betonfertigteilewerk Rostock GmbH, Tyskland	50%
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle	50%
Byggeselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg	50%
Byggeselskabet Kolbækken ApS, Viborg	50%
Bølgen A/S, Viborg	50%
BN Invest Vejle ApS, Vejle	50%
DØBA A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg	50%

Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Stub A/S, Viborg	33%
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%
Niels Kalhave A/S, Viborg	50%
Sabro Bolig Invest ApS, Viborg	50%
SmartGym ApS, Viborg	50%
Strøget 43 Ikast ApS, Viborg	33%
YourWind Production GmbH & Co. KG, Tyskland	50%
Zenia Deutschland Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland	50%
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg	33%
Gydevang ApS, Viborg	33%
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	25%
Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%
VBC Viborg ApS, Viborg	35%

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 50% af SHT Korsør A/S, SHT af 23.06.2011 A/S samt I/S Mørupvej 15, men besidder et flertal af stemmerettighederne i kraft af ejerftaler med de øvrige kapitalejere. Moderselskabet har derfor kontrol i selskaberne, hvorfor disse selskaber er klassificeret som en dattervirksomheder.

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 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 dattervirksomheder.

Moderselskabet har et indirekte ejerskab på 47% af BG Elementer, Rødby A/S, men besidder et flertal af stemmerettighederne i kraft af en ejerftale med de øvrige kapitalejere. Moderselskabet har derfor kontrol i selskabet, hvorfor BG Elementer, Rødby A/S er klassificeret som en dattervirksomheder.



**15. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.23	0	44.619	101	5.000
Tilgang i året	0	98	32	2.319
Afgang i året	0	0	-57	-400
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	90.000
Kostpris pr. 31.12.23	0	44.717	76	96.919
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-2.171	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-2.171	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	42.546	76	96.919

## Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.23	250.000	0	0	0
Tilgang i året	110.000	0	0	530
Kostpris pr. 31.12.23	360.000	0	0	530
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	360.000	0	0	530

**16. Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning	55.214	91.291	0	0
Acontofaktureringer	-54.487	-95.168	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	727	-3.877	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	824	0	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-97	-3.877	0	0
I alt	727	-3.877	0	0

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

**17. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	5.272	3.482	125	0
I alt	5.272	3.482	125	0

**18. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	21.015	3.678	0	0
--------------------------------------------------------------------------------------	--------	-------	---	---

**19. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

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

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.23	200	200	2,0%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23	200	200	2,0%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket i forbindelse med en tidligere ejers udtræden af ejerkredsen.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.22 t.DKK
<b>20. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	43.912	73.494	0	0
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	-46.801	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-102	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-294	17.321	0	0
I alt	43.618	43.912	0	0

**21. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.23	272.134	241.381	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	-53.392	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	23.369	84.145	-1.910	-1.977
Udskudt skat pr. 31.12.23	295.503	272.134	-1.910	-1.977

**22. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i t.DKK	Garantiforpligtelser	Retableringsforpligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.23	76.320	500	33.972
Anvendt i året	-30.996	0	-983
Hensat i året	-156	0	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-192	0	10.796
Forpligtelser pr. 31.12.23	44.976	500	43.785
Modervirksomhed:			
Forpligtelser pr. 01.01.23	904	0	0
Anvendt i året	-218	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.23	686	0	0

	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	16.239	31.976	0	0
Kortfristede forpligtelser	73.022	79.136	686	904
I alt	89.261	111.112	686	904

### 23. 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	129.595	42.800
Gæld til realkreditinstitutter	80.169	1.619.163	2.071.241	1.799.515
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.653	583.075	664.694	616.945
Leasingforpligtelser	10.539	5.695	31.336	44.316
Deposita	0	4.192	12.310	14.584
Anden gæld	1.616	303.970	385.397	480.791
I alt	109.977	2.516.095	3.294.573	2.998.951

#### Modervirksomhed:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	322.249	321.098	290.840
Anden gæld	0	300.112	300.112	350.108
I alt	0	622.361	621.210	640.948

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital består af fire lån med en samet hovedstol på t.DKK 129.595. Lånene forfalder til betaling lineært over tre år fra og med hhv. 1. januar 2024, 1. januar 2025 samt 1. august 2026. 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
<b>24. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodiserede huslejeindtægter	446	883	0	0
I alt	446	883	0	0

**25. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Afledte finansiel- le instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.23	4.613.313	71.773	4.685.086
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	73.692	0	73.692
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 ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

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

Koncernen har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsnejendomme
- 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 178.614 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 199.657. Dagsværdien af koncernens erhvervsejendomme udgør på balancedagen t.DKK 2.452.714.

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.

## 26. 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.

## 27. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1 - 216 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 18.285. Leasingkontrakter indgået med tilknyttede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder med en restløbetid på 3-12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 5.416.

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionerne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 1.156.313. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.039.912.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionerne er på balancedagen maksimeret t.DKK 255.264. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 232.412.

### *Garantiforpligtelser*

Koncernen har afgivet garantier på t.DKK 23.087 overfor en tredjemænd til tilknyttede virksomheder.

Koncernen har afgivet betalingsgarantier på t.DKK 3.150, arbejdsgarantier på t.DKK 95.161, restværdigarantier på t.DKK 6.448 samt øvrige garantier på t.DKK 6.877. De samlede garantier beløber sig til t.DKK 111.636 og er alle stillet overfor tredjemænd.

**27. Eventualforpligtelser** - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

Koncernen er part i nogle 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:

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionser for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 1.156.313. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.039.912.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautionser for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret t.DKK 255.264. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 232.412.

**28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.097.809, er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.308.283.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 574.392 har koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.332.737, der giver pant i koncernens ejendomme som på balancedagen har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.609.402. Ejerpantebreve i koncernens egen besiddelse udgør t.DKK 385.271.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 32.763 har koncernen afgivet løsøre- og virksomhedspant for t.DKK 75.350. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 225.657.



**28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

**29. Nærtstående parter**

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 4. Personaleomkostninger.

**30. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter	-7.089	-51.648
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	35.976	43.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-117.837	-318.650
Andre driftsomkostninger	2.560	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.408	-24.149
Finansielle indtægter	-39.474	-10.667
Finansielle omkostninger	192.045	125.092
Skat af årets resultat	39.416	54.009
Øvrige reguleringer	-11.085	105.495
I alt	97.920	-77.151

## 31. 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.

### KONCERNREGSKAB

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.

**31. 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 allokere 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.

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

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

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

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

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

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling**

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter årets reguleringer af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, herunder nedskrivninger på lagerbeholdninger af færdigvarer og varer under fremstilling i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**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 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.

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	15	0
Goodwill	10	0
Bygninger	25-35	0-80
Indretning af lejede lokaler	5	0
Skibe	10-40	0-16
Produktionsanlæg og maskiner	3-7	0-80
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-80

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

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme 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.

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre driftsomkostninger**

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

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

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

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

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

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

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

**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

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

*Goodwill*

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

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

*Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver*

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



**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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

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

*Skibe*

Skibe måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, herunder omkostninger til klargøring af aktivet, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Ved erhvervelsen opdeles kostprisen på henholdsvis skib og skibskomponenter, der afskrives hver for sig. Skibe afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Skibskomponenter, der er genstand for periodiske eftersyn og/eller udskiftninger, afskrives forholdsmæssigt i takt med det faktisk forbrugte antal motortimer ind til næste periodiske eftersyn og/eller udskiftning, hvor skibskomponenten bliver afgangsført. Udskiftning eller renoveringsomkostninger indregnes i balancen som separate aktiver, når skibskomponenten er klar til brug.

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

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

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

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

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.

**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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 kapitalandele. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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

Ved erhvervelse af 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.

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

**Varebeholdninger**

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 ikke 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.

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 budgettede ressourceforbrug.

For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

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

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**Hensatte forpligtelser**

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

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

Garantiforpligtelser omfatter ligeledes forpligtelser i henhold til "Betonsagen" og omfatter omkostninger som er en direkte konsekvens af garantisagen, og som selskabet dermed har en retlig eller faktisk forpligtelse til at afholde.

Garantiforpligtelserne i henhold til "Betonsagen" måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere afholdte omkostninger vedrørende "Betonsagen" og forventede omkostninger til udbedringen af garantisagen.

**31. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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.

**31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 køb og salg af egne kapitalandele samt 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.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.