

Bach Gruppen Holding A/S

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 40 11 75 04

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.03.23

Palle Buhl Jørgensen

Dirigent

| | |
|--|---------|
| Koncernoplysninger m.v. | 3 - 5 |
| Koncernoversigt | 6 |
| Ledelsespåtegning | 7 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 8 - 11 |
| Ledelsesberetning | 12 - 35 |
| Resultatopgørelse | 36 - 37 |
| Balance | 38 - 41 |
| Egenkapitalopgørelse | 42 - 43 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse | 44 - 45 |
| Noter | 46 - 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

Modervirksomhed

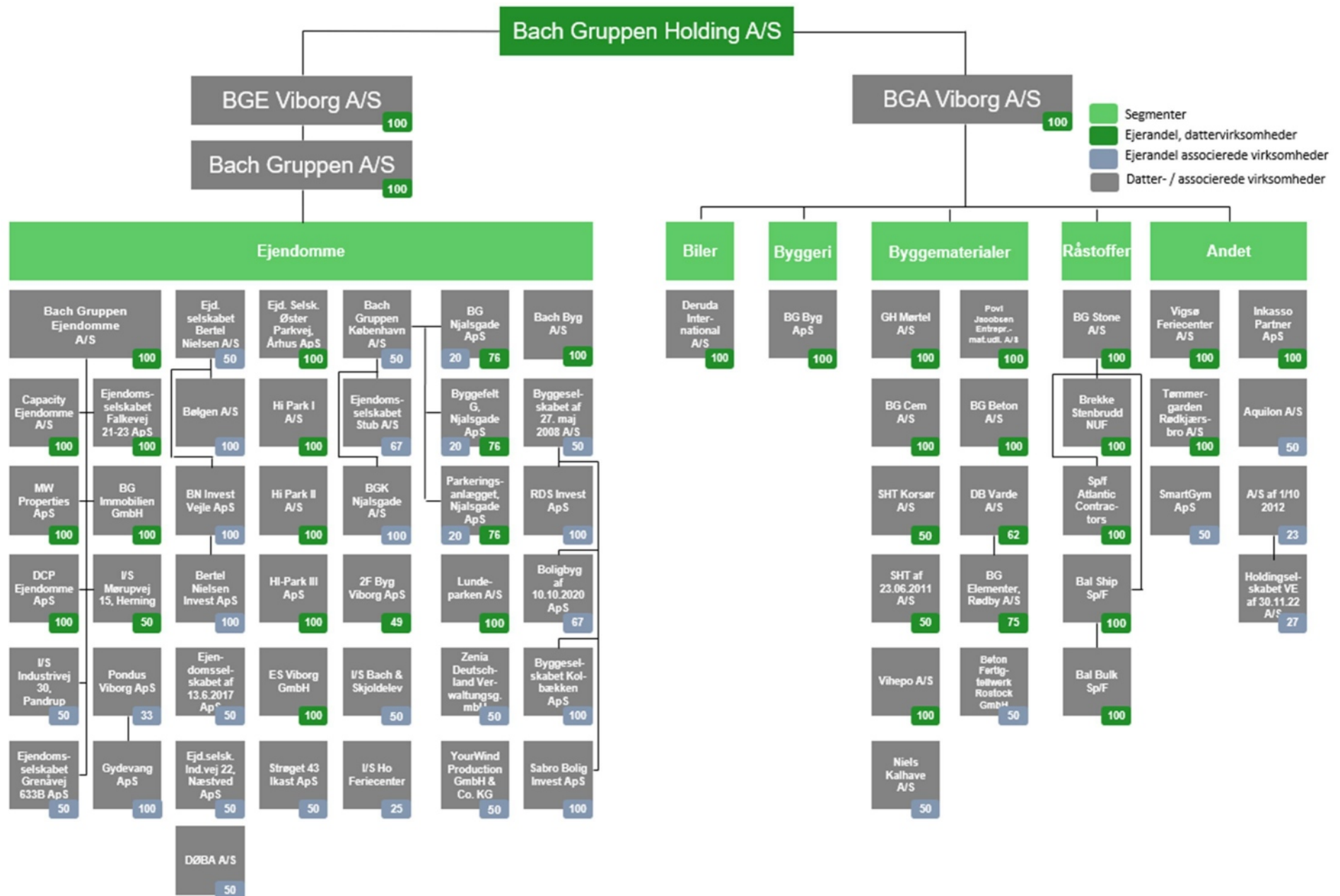
F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg

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
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
DCP Ejendomme ApS, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg
ES Viborg GmbH, Tyskland
GH Mørtel A/S, Viborg
Hi Park I A/S, Viborg
Hi Park II A/S, Viborg
HI-Park III ApS, Viborg
I/S Mørupvej 15, Viborg
Inkasso Partner ApS, Viborg
Lundeparken A/S, Viborg
MW Properties ApS, 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
RDS Invest ApS, 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



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der i regnskabsåret er indregnet en hensat forpligtelse til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion" i den tilknyttede virksomhed BG Beton A/S. Hensættelsen udgør pr. 31.12.22 t.DKK 38.733. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere fra det anslåede beløb. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen i note 1 og den resterende hensættelse. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der væsentlige tab på de igangværende arbejder i den tilknyttede virksomhed BG Njalsgade ApS. Det er skønnet, at færdiggørelsesomkostningerne vil udgøre t.DKK 30.000. Beløbet er indregnet som en hensat forpligtelse i årsregnskabet. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere væsentligt fra det anslåede beløb. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen i note 1 og den foretagne hensættelse. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 17. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

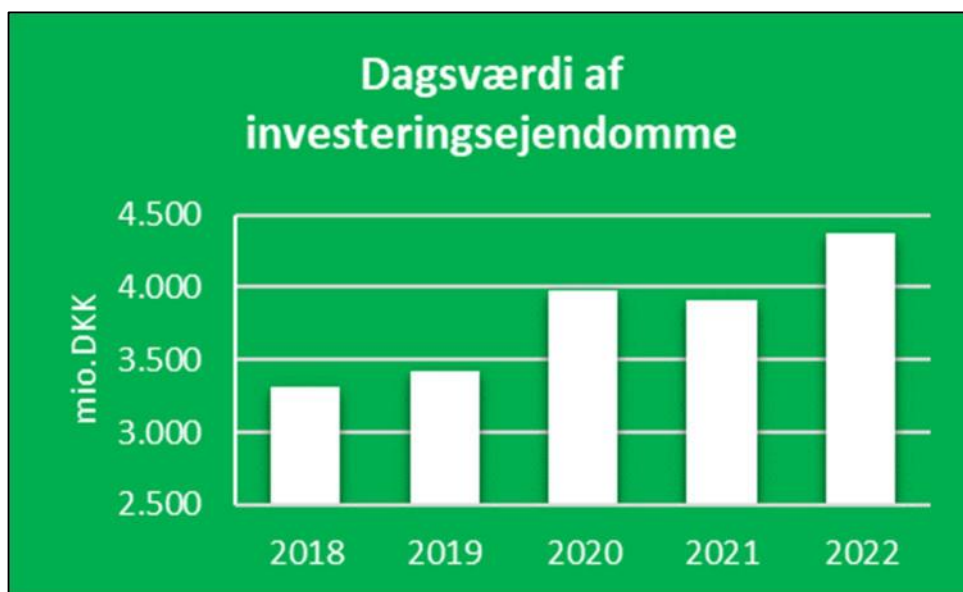
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Indledning

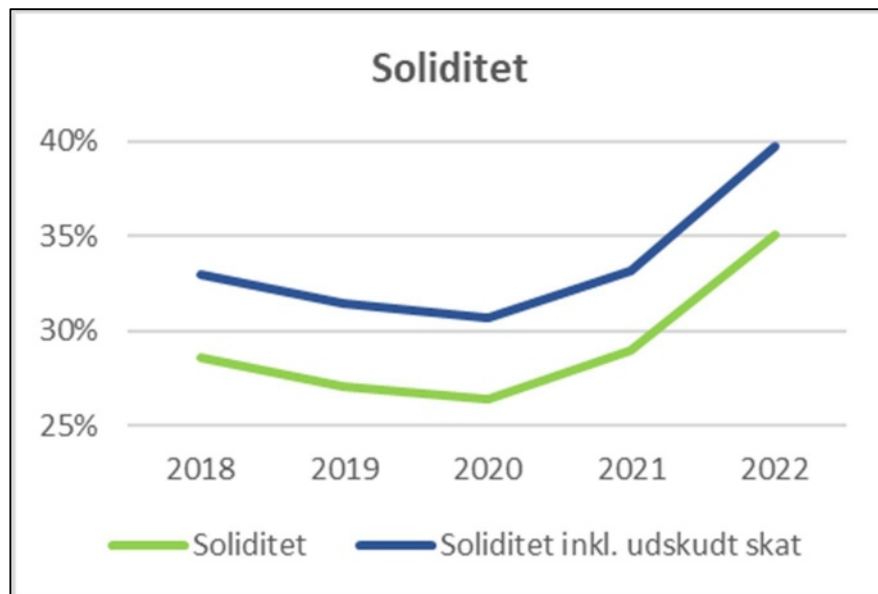
Bach Gruppen Holding A/S aflægger hermed årsrapport for 2022. Der er realiseret en fortsat fremgang i basisindtjeningen og en meget tilfredsstillende konsolidering af koncernen. Koncernen har realiseret et resultat før skat på DKK 289 mio. svarende til en forrentning af egenkapitalen primo på 14,9% før skat og 12,1% efter skat. Soliditeten er steget til 35,1%. Ledelsen finder resultatet meget tilfredsstillende.

2022 har været præget af uforudsigelige politiske og samfundsmæssige hændelser, hvor inflation, rentestigninger og risiko for samfundsmæssig lavkonjunktur mv. har gjort det besværligt at navigere i markederne. På trods af disse udefrakommende faktorer har koncernen realiseret et bedre resultat end forventet, hvilket bekræfter, at koncernens forretningsmodel er vel fungerende.

I 2022 har koncernen haft fokus på færdiggørelse og færdigudvikling af en række igangværende projekter, hvilket har resulteret i en stigning i værdien af investeringsejendomme med over 10% fra DKK 3.916 mio. i 2021 til DKK 4.377 mio. i 2022.



Samtidig er koncernens soliditet inklusive minoritetsinteresser vokset væsentligt fra 29,0% i 2021 til 35,1% i 2022. Indregnes den udskudte skat er soliditeten 39,3% for 2022 mod 32,6% i 2021.



I et vanskeligt marked ser koncernen dermed ind i en forventet vækst i bruttolejeindtægterne som følge af en større portefølje af investeringsejendomme. Generelt oplever koncernen fortsat stor efterspørgsel efter såvel koncernens erhvervs- som boliglejemål.

Som planlagt er der på Bryggens Bastion i København i 2022 afleveret to byggefelter til internationale købere. Den tilbageværende del af projektet består af Njalstårnet, og færdiggørelsen heraf forventes påbegyndt i løbet af 2023 og færdiggjort i 2024/25.

Koncernens forretningsmodel bygger bl.a. 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 2023 og de kommende år.

Nedenfor er året 2022 for koncernen opsummeret kort fortalt.

2022 kort fortalt



289 mio DKK
Overskud før skat



Egenkapital
2.242
millioner DKK



Værdi af investeringsejd.
4.377
millioner DKK



289
medarbejdere

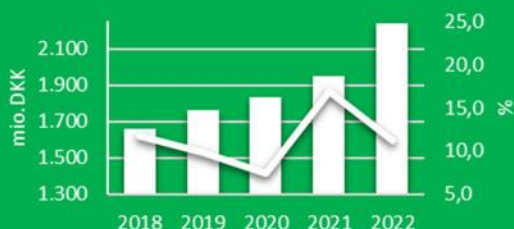
Forrentning af
egenkapitalen
med 14,9% før
skat

Fokus på
langvarige
relationer

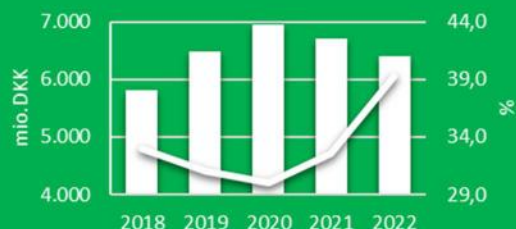
Vækst i
værdien af
investerings-
ejendomme
med over 10%

Bach
GRUPPEN

Egenkapital og forrentning efter skat
heraf



Balance og soliditet inkl. udskudt
skat



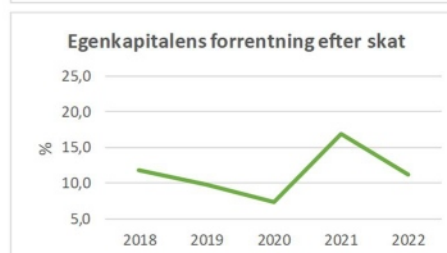
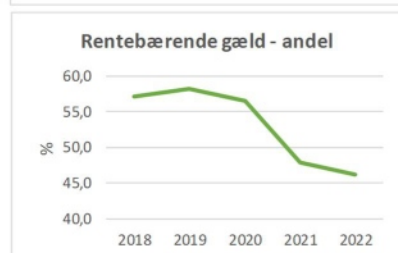
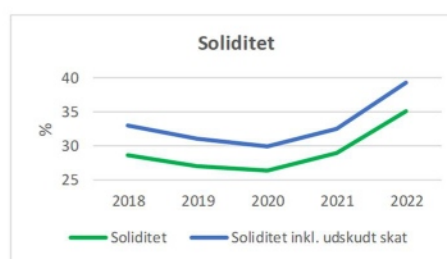
Koncernens hoved- og nøgletal

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Omsætning fra udlejningsaktivitet | DKK mio. | 200 | 208 | 209 | 240 | 240 |
| Omsætning øvrige aktiviteter | DKK mio. | 541 | 411 | 455 | 835 | 866 |
| Omsætning i alt | DKK mio. | 741 | 619 | 664 | 1.075 | 1.106 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejd. i behold | DKK mio. | 15 | 23 | 82 | 10 | 57 |
| Dagsværdiregulering af solgte investeringsejd. | DKK mio. | 2 | 8 | 3 | 141 | 262 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | DKK mio. | 209 | 181 | 141 | 415 | 380 |
| Indtægt af kapitalandele i ass. virksomheder | DKK mio. | 50 | 54 | 72 | 114 | 24 |
| Resultat før skat | DKK mio. | 224 | 184 | 145 | 392 | 289 |
| Resultat efter skat | DKK mio. | 195 | 170 | 133 | 319 | 235 |

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Balance | | | | | | |
| Investeringsejendomme | DKK mio. | 3.317 | 3.420 | 3.977 | 3.916 | 4.377 |
| Igangværende projekter | DKK mio. | 1.040 | 1.629 | 1.541 | 1.387 | 755 |
| Øvrige anlægsaktiver inkl. finansielle anl.akt. | DKK mio. | 1.090 | 1.149 | 1.072 | 1.062 | 997 |
| Anlægsaktiver i alt | DKK mio. | 5.447 | 6.198 | 6.590 | 6.366 | 6.128 |
| Omsætningsaktiver i alt | DKK mio. | 355 | 292 | 367 | 340 | 266 |
| Aktiver i alt | DKK mio. | 5.801 | 6.490 | 6.956 | 6.706 | 6.394 |
| Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser | DKK mio. | 1.368 | 1.486 | 1.548 | 1.873 | 2.198 |
| Egenkapital inkl. minoritetsinteresser | DKK mio. | 1.661 | 1.760 | 1.835 | 1.946 | 2.242 |
| Egenkapital inkl. min.int. og udskudt skat | DKK mio. | 1.912 | 2.011 | 2.087 | 2.187 | 2.514 |
| Rentebærende forpligtelser | DKK mio. | 3.312 | 3.775 | 3.934 | 3.218 | 2.954 |

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|----------|------------|----------|----------|-----------|-----------|
| Pengestrømme | | | | | | |
| Driftsaktiviteter | DKK mio. | 277 | 108 | 101 | 308 | 450 |
| Investeringsaktiviteter | DKK mio. | -303 | -617 | -331 | 94 | -5 |
| Finansieringsaktiviteter | DKK mio. | 1 | 509 | 232 | -410 | -448 |
| I alt | DKK mio. | -26 | 0 | 1 | -8 | -4 |

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------------|------|------|------|------|------|
| Nøgletal | | | | | | |
| Egenkapitalens gns. forrentning før skat | % | 14,8 | 10,7 | 8,0 | 20,7 | 13,8 |
| Egenkapitalens gns. forrentning efter skat | % | 11,8 | 9,9 | 7,4 | 16,9 | 11,2 |
| Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser | % | 28,6 | 27,1 | 26,4 | 29,0 | 35,1 |
| Egenkapitalandel inkl. min.int. og udskudt skat | % | 33,0 | 31,0 | 30,0 | 32,6 | 39,3 |
| Rentebærende gæld andel | % | 57,1 | 58,2 | 56,6 | 48,0 | 46,2 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | DKK mio. | 716 | 908 | 891 | 731 | 411 |
| Antal medarbejdere | Gns. antal | 329 | 339 | 352 | 331 | 289 |



Hovedaktiviteter

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

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

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

Sammensætningen af Bach Gruppen Holding A/S koncernen pr. 31. december 2022 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Moderselskabet for Bach Gruppen Holding A/S er F. B. Holding II Viborg ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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 53.225, 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 2022 afholdt omkostninger på t.DKK 14.491, hvorefter der resterer t.DKK 38.733 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 30.000 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 1.106 mio. i 2022 mod DKK 1.075 mio. i 2021, er der i 2022 realiseret et resultat efter skat på DKK 235 mio. mod DKK 319 mio. i 2021.

Resultatet før skat i 2022 udgør DKK 289 mio. mod DKK 392 mio. i 2021.

| Basisindtjening i koncernen | | 2022 |
|-------------------------------------|----------|------------|
| Realiseret resultat før skat | DKK mio. | 289 |
| Spec. af resultat | | |
| Basisindtjening | DKK mio. | 204 |
| Indtjening vedr. Bryggens Bastion | DKK mio. | 85 |
| I alt | DKK mio. | 289 |

Som det fremgår af skemaet ovenfor, så kan DKK 85 mio. af ovenstående resultat før skat henføres til avance relateret til Bryggens Bastion, mens den resterende del DKK 204 mio. før skat relaterer sig til basisindtjeningen i koncernen renset for Bryggens Bastion.

Resultatforventningen for 2022 var et positivt resultat i niveauet DKK 200 - 250 mio. før skat. Dette resultat blev realiseret fuldt ud med fortsat konsolidering til følge.

I 2022 har der fortsat været fokus på optimering og konsolidering af den eksisterende ejendomsportefølje, ligesom der har været stor fokus på udvikling af det igangværende projekt på grunden på Islands Brygge, kendt under navnet "Bryggens Bastion".

Forrentningen af egenkapitalen primo udgør 14,9% før skat og 12,1% efter skat.

Resultatet for 2022 betegnes af ledelsen som et meget tilfredsstillende år for koncernen.

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 4-10% 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 | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------|------|------|------|------|------|
| Dagsværdiregulering ejd. i behold | DKK mio. | 15 | 23 | 83 | 10 | 57 |
| Bryggens Bastion: | | | | | | |
| Salgspris på solgte investeringsejd. | DKK mio. | 0 | 0 | 0 | 484 | 740 |
| Bogført værdi af solgte inv.ejd. | DKK mio. | 0 | 0 | 0 | -350 | -513 |
| Avance på solgte investeringsejd. | DKK mio. | 0 | 0 | 0 | 134 | 227 |
| Øvrige: | | | | | | |
| Salgspris på solgte investeringsejd. | DKK mio. | 27 | 81 | 65 | 92 | 81 |
| Bogført værdi af solgte inv.ejd. | DKK mio. | -25 | -73 | -62 | -84 | -46 |
| Avance på solgte investeringsejd. | DKK mio. | 2 | 8 | 3 | 8 | 35 |
| Avance i alt solgte investeringsejd. | DKK mio. | 2 | 8 | 3 | 142 | 262 |
| Dagsværdiregulering inv.ejd. i alt | DKK mio. | 17 | 31 | 86 | 152 | 319 |

Som det fremgår ovenfor, udgør dagsværdireguleringer på solgte investeringsejendomme DKK 262 mio. hvilket bekræfter den forsigtige værdiansættelse.

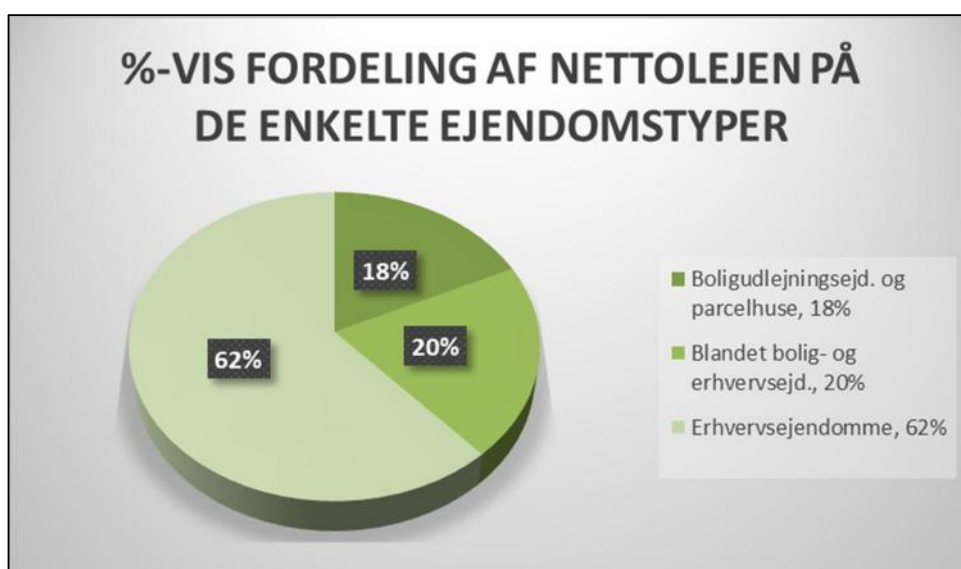
I 2022 er der samlet realiseret avancer på DKK 262 mio. fra salg af investeringsejendomme svarende til en avance på 31,9%. Holdes avancer relateret til Bryggens Bastion udenfor er der realiseret avancer på DKK 35 mio. svarende til en avance på 43%.

Dagsværdiregulering på DKK 57 mio. i 2022 på investeringsejendomme i behold svarer til 1,3% af dagsværdien for investeringsejendomme, hvilket er markant under den nuværende typiske årlige regulering på lejen.

Nettoresultatet for salg af byggefelter m.v. på Bryggens Bastion for 2022 udgør DKK 85 mio. som kan specificeres som nedenfor, idet der er realiseret et tab i entreprenørselskabet, som har opført ejendommene til fast pris på Bryggens Bastion.

| Avance Bryggens Bastion - netto 2022 | | 2022 |
|---|----------|------|
| Avance i alt relateret til Bryggens Bastion | DKK mio. | 85 |
| Indregning i koncernresultatopgørelsen | | |
| Bruttofortjeneste | DKK mio. | -142 |
| Dagsværdiregulering investeringsejendomme | DKK mio. | 227 |
| I alt | DKK mio. | 85 |

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



Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

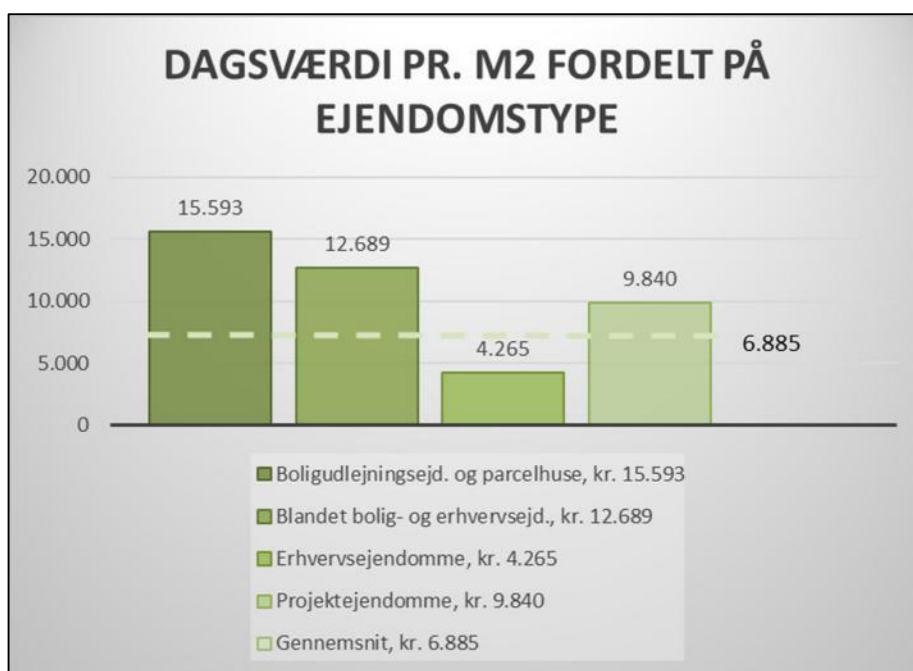
Det væsentligste forretningsområde for Bach Gruppen Holding A/S er investering og udvikling af investeringsejendomme med deraf følgende bolig- og erhvervsudlejning.

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 2022 en bogført dagsværdi på DKK 4.377 mio.

| Ejendomsportefølje fordelt på markedsværdi | | | | |
|--|------------|------------|---------------------------------------|---------------|
| Markedsværdi | Antal | t. M2 | Bogført markedsværdi t.DKK mio. | Pr. M2 DKK |
| > 200 mio. | 6 | 238 | 1.551 | 6.524 |
| 100 - 200 mio. | 2 | 27 | 252 | 9.224 |
| 50 - 100 mio. | 13 | 127 | 912 | 7.179 |
| 20 - 50 mio. | 31 | 110 | 902 | 8.216 |
| 0 - 20 mio. | 159 | 134 | 761 | 5.680 |
| I alt | 211 | 636 | 4.377 | 6.885 |

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 6.885, 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. m2 generelt væsentlig lavere. Dermed rådes alt andet lige over langt flere m2 i forhold til den bogførte dagsværdi sammenlignet med andre større ejendomsselskaber i Danmark. Man kan også udtrykke det på den måde, at koncernen har "mange mursten for pengene".

Udviklingen har i 2022 været tilfredsstillende med mange færdiggjorte projekter med efterfølgende udlejning. Vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2023, 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 10% i 2022.

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

| Udvikling i lejeindtægter | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bruttolejeindtægter | DKK mio. | 199,9 | 208,3 | 208,9 | 240,0 | 242,7 |
| Bruttolejeindtægter | Index | 100,0 | 104,2 | 104,5 | 120,1 | 121,4 |
| Nettolejeindtægter | DKK mio. | 166,0 | 170,1 | 170,6 | 206,4 | 200,1 |
| Nettolejeindtægter | Index | 100,0 | 102,5 | 102,8 | 124,3 | 120,5 |

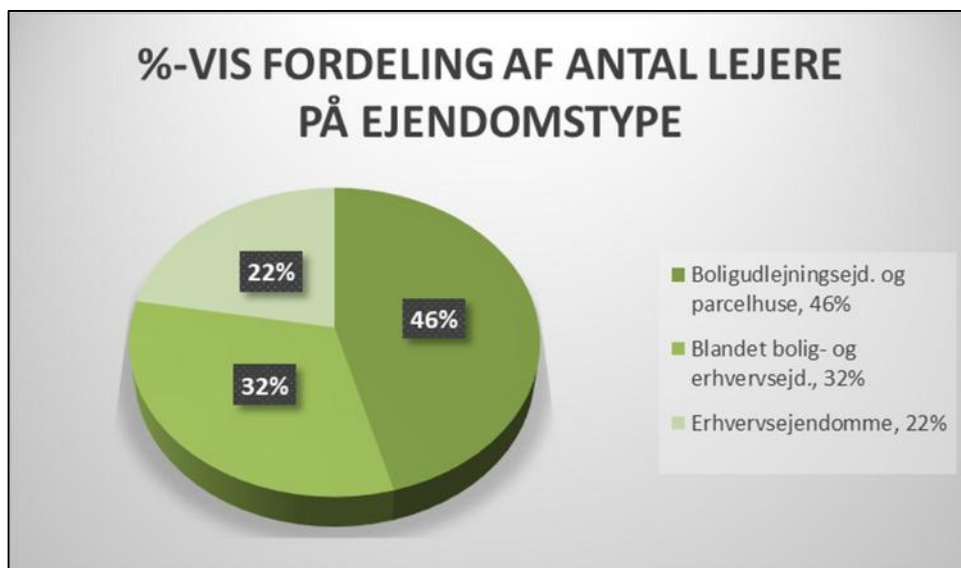
Den stigende udvikling i bruttolejeindtægterne skyldes primært færdiggørelse af igangværende projekter samt en stor efterspørgsel efter koncernens lejemål.

Stigningen fra 2021 til 2022 er særligt tilfredsstillende, idet dette er sket på trods af de mange salg, der blev gennemført i 2021.

For det kommende år forventes bruttolejeindtægter i niveauet DKK 245 - 260 mio.

Ved udgangen af 2022 havde koncernen 635.657 m2 til rådighed for udlejning. Dette er ekskl. investeringsejendomme under opførelse.

Disse 635.657 m2 er fordelt på i alt 211 ejendomme og 1.139 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.

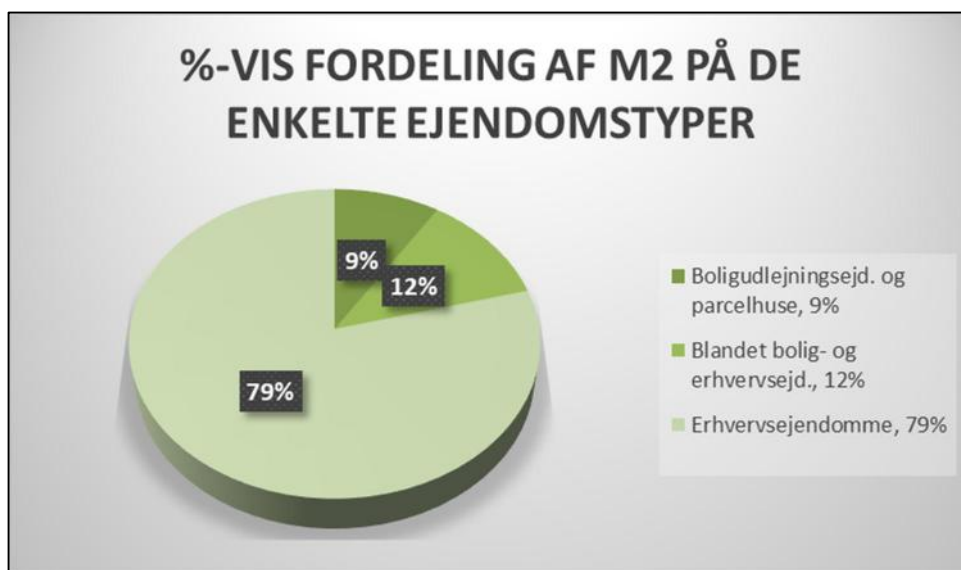
Det er denne fleksibilitet, der, sammen med et konkurrencedygtigt lejeniveau, er en stor del af forklaringen på, at der fortsat er lav tomgang.

Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de senere år været stigende for såvel bolig- som velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer, som tidligere beskrevet, 211 ejendomme med i alt 635.657 m² til rådighed for udlejning.

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

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og herudover kun ganske få produktions- og detailhandelsejendomme. Den forholdsvis store andel af m² 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 m² til rådighed for udlejning.

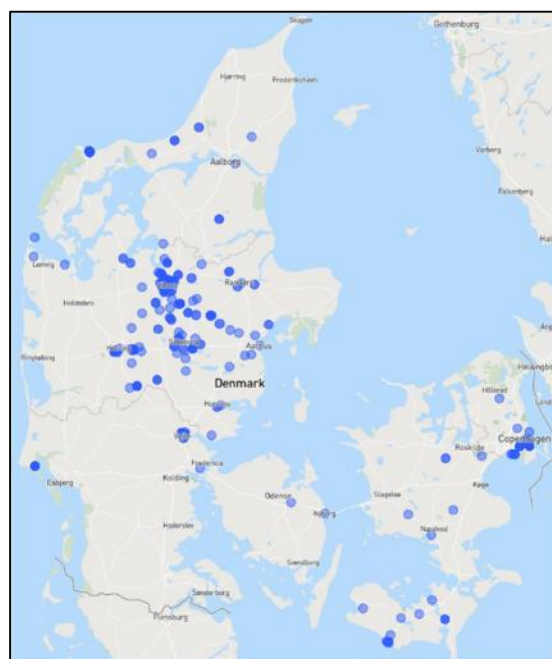


Vi mener, at koncernen ud fra en samlet vurdering af m2 på ejendomsstyper samt fordelingen på lejere, har en tilfredsstillende fordeling.

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

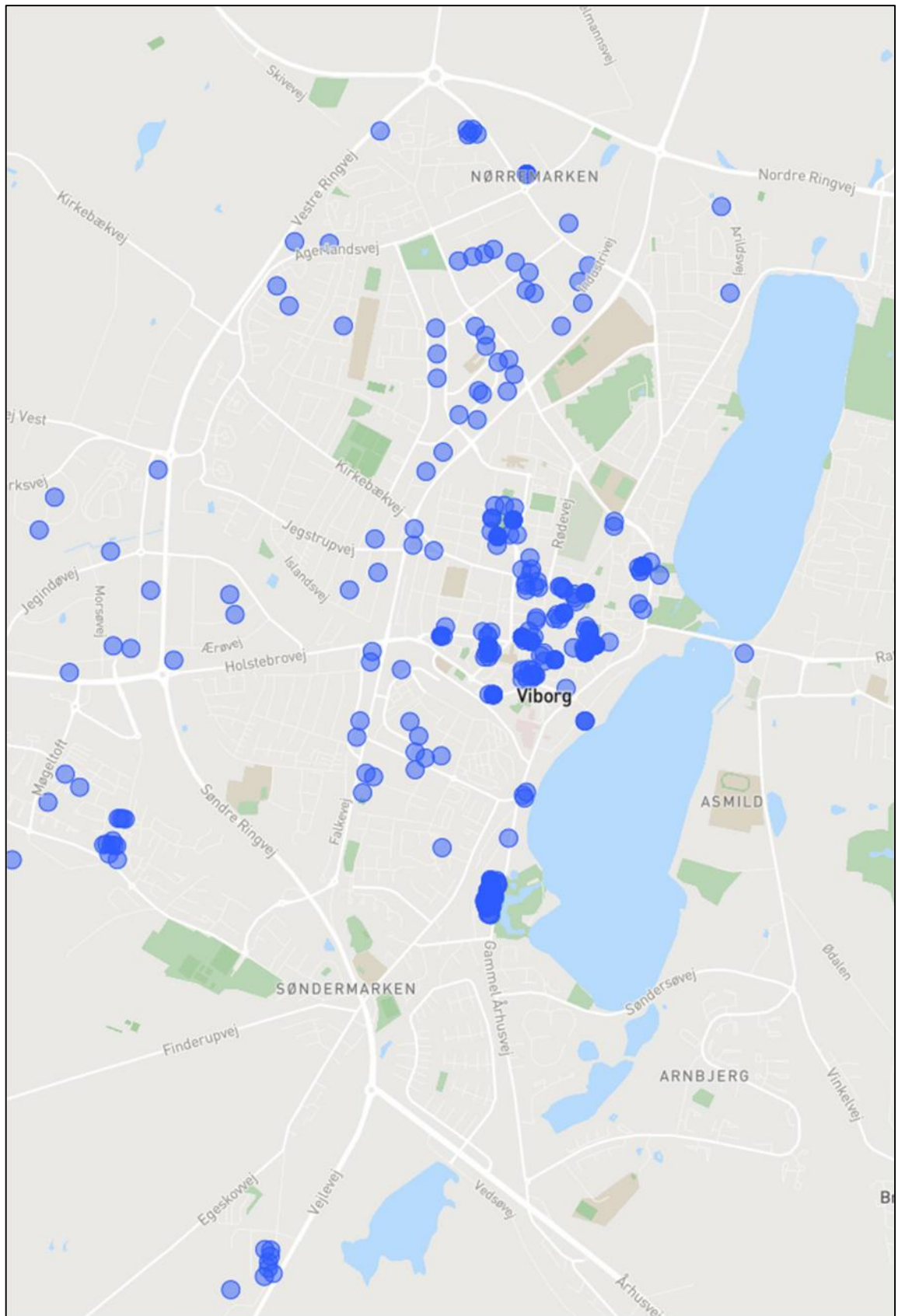
Koncernen er markedsledende i Viborg med mange centralt beliggende bolig- og erhvervs-ejendomme.

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.



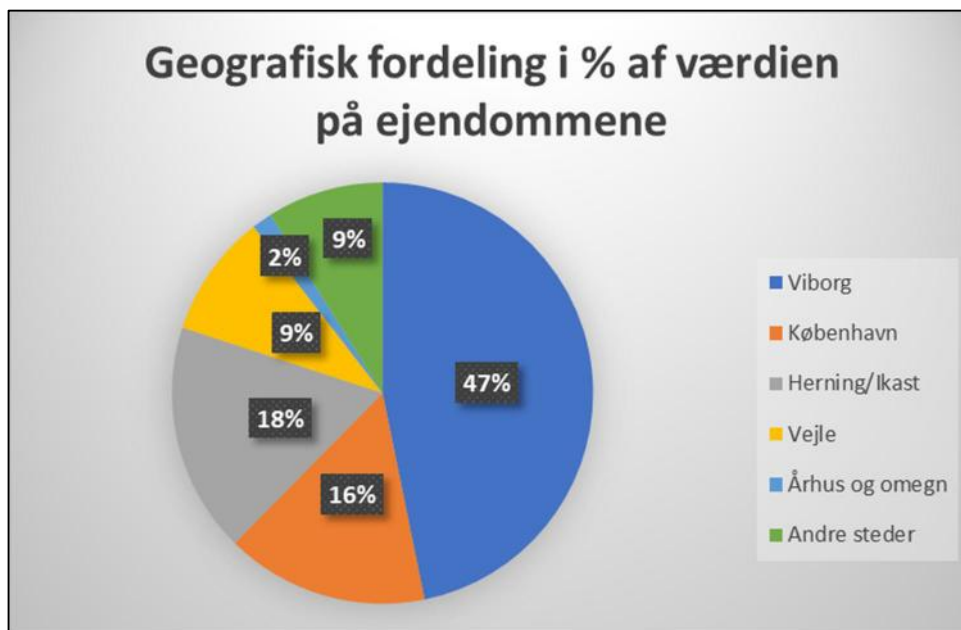
Kortudsnittet nedenfor viser, hvor i Viborg midtby, koncernen er repræsenteret med en ejendom.

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 projektejendomme og ejendomme under opførelse udgør DKK 755 mio.

Den væsentligste enkelt 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.

Parcelhuse og grunde

I 2022 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 Viborgs nærområde.

Biler og materiel

Alt vedrørende 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 er der færdigopført 4 cementsiloer på Aarhus Havn, som udlejes såvel internt i koncernen samt eksternt. Det forventes at udlejningen af disse vil påvirke segmentet positivt i de kommende år.

Markedet for køb, salg og udlejning af biler/materiel er i 2022 på niveau med 2021. I 2023 forventes en aktivitet og et resultat på et lidt bedre niveau end 2022.

Råstofudvinding

Råstofudvindingssegmentet har udviklet sig dårligere end forventet og har opnået et meget utilfredsstillende resultat med et underskud på DKK 24,0 mio. efter skat mod et underskud på DKK 56,4 mio. efter skat sidste år.

Sammen med de ophørte aktiviteter, en større fokus på markedstilpasning for de resterende aktiviteter samt tilpasningen af selskabets anlægsaktiver forventes der et klart forbedret resultat for 2023. Det forventes dog, fortsat at der vil være et mindre underskud for segmentet.

Byggerelaterede virksomheder

I de byggerelaterede virksomheder, er der i 2022 samlet realiseret et overskud på DKK 11,8 mio. mod et underskud på DKK 3,7 mio. i 2021, altså en stor forbedring i forhold til resultatet for 2021.

Resultatet er samlet set ikke tilfredsstillende, men der forventes i 2023 et forbedret resultat i forhold til 2022.

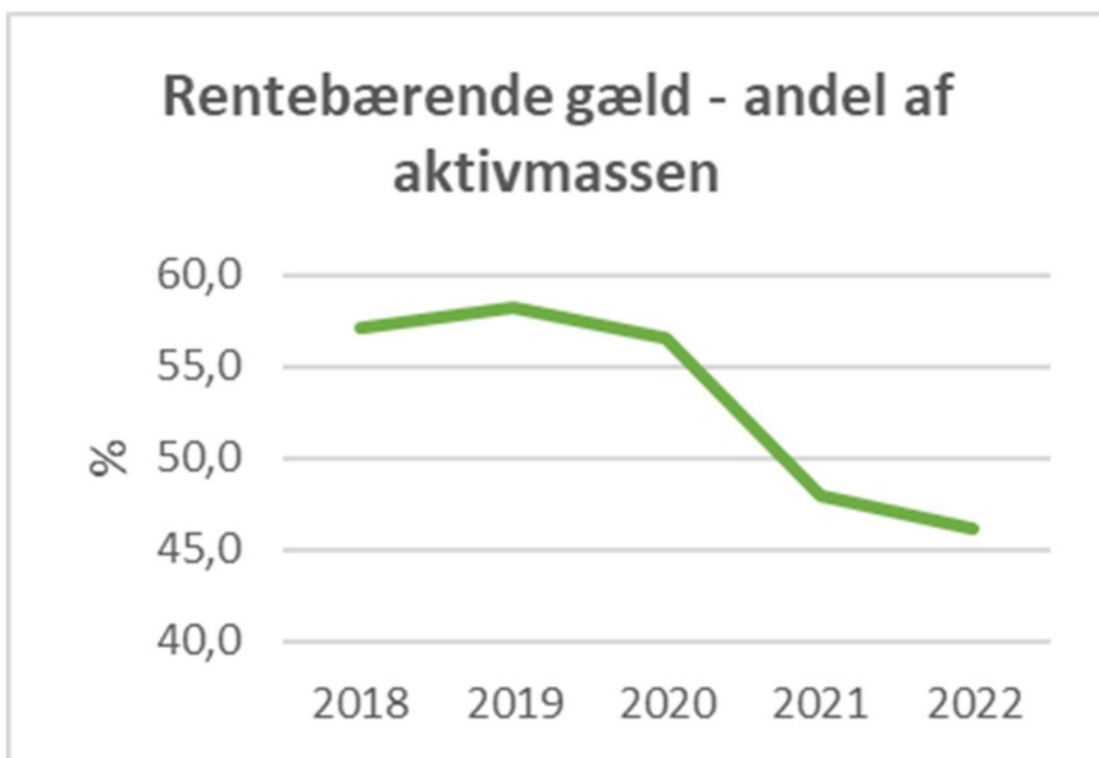
Soliditet og kapitalstruktur

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, er ultimo 2022 35,1% mod 29,0% ultimo 2021. Koncernens soliditet inkl. udskudt skat og minoritetsinteresser er 39,3% ultimo 2022 mod 32,6% ultimo 2021.

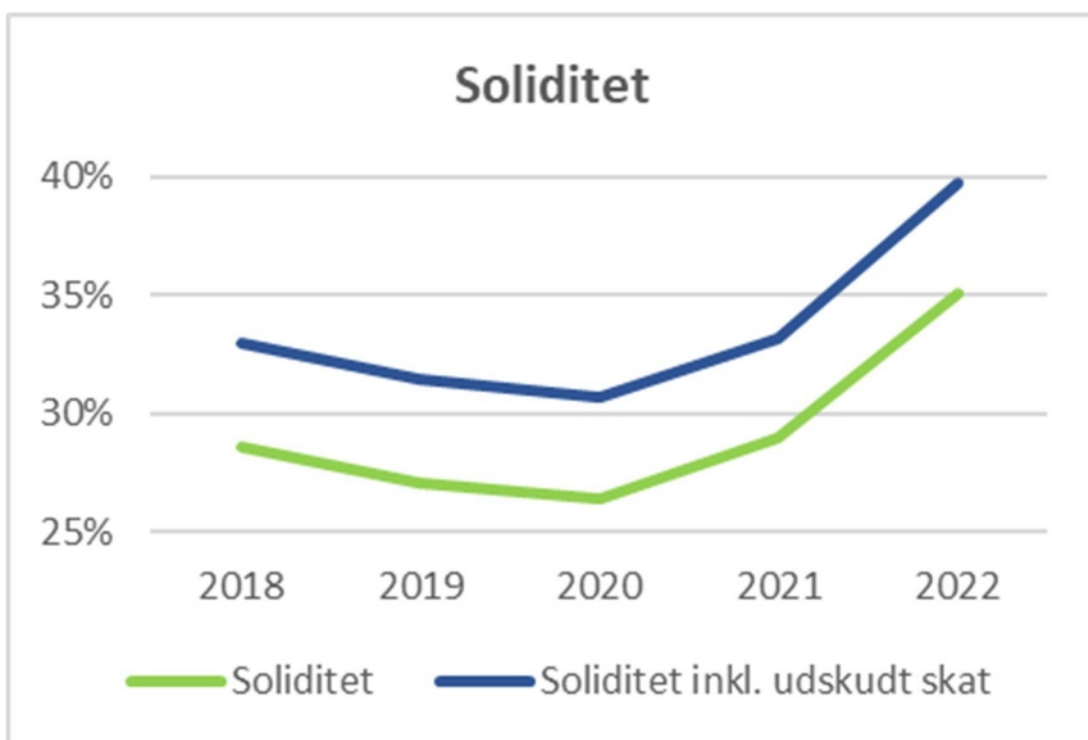
Udviklingen i koncernens kapitalstruktur fremgår af nedenstående tabel:

| Kapitalstruktur | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Egenkapital | DKK mio. | 1.661 | 1.760 | 1.835 | 1.946 | 2.242 |
| Udskudt skat | DKK mio. | 251 | 251 | 252 | 241 | 272 |
| Prioritetsgæld | DKK mio. | 1.811 | 1.710 | 1.707 | 1.663 | 1.800 |
| Finansieringsinstitutter langfristet | DKK mio. | 892 | 1.094 | 984 | 517 | 661 |
| Finansieringsinstitutter kortfristet | DKK mio. | 609 | 1.017 | 1.243 | 1.037 | 492 |
| Øvrige forpligtelser | DKK mio. | 578 | 659 | 935 | 1.301 | 927 |
| I alt | DKK mio. | 5.801 | 6.490 | 6.956 | 6.706 | 6.394 |
| Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende: | | | | | | |
| Ikke rentebærende andel af kapitalen | DKK mio. | 2.489 | 2.714 | 3.022 | 3.489 | 3.440 |
| Rentebærende andel af kapitalen | DKK mio. | 3.312 | 3.775 | 3.934 | 3.218 | 2.954 |
| I alt | DKK mio. | 5.801 | 6.490 | 6.956 | 6.706 | 6.394 |

| Kapitalstruktur i % | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---|------|------|------|------|------|
| Egenkapital | % | 29% | 27% | 26% | 29% | 35% |
| Udskudt skat | % | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Prioritetsgæld | % | 31% | 26% | 25% | 25% | 28% |
| Finansieringsinstitutter langfristet | % | 15% | 17% | 14% | 8% | 10% |
| Finansieringsinstitutter kortfristet | % | 11% | 16% | 18% | 15% | 8% |
| Øvrige forpligtelser | % | 10% | 10% | 13% | 19% | 15% |
| I alt | % | 100% | 100% | 101% | 101% | 100% |
| Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende i %: | | | | | | |
| Ikke rentebærende andel af kapitalen | % | 43% | 42% | 43% | 52% | 54% |
| Rentebærende andel af kapitalen | % | 57% | 58% | 57% | 48% | 46% |
| I alt | % | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |



Den rentebærende gæld (delen af balancesummen, som der betales renter af) falder således fra 48% i 2021 til 46% i 2022



Soliditeten inkl. minoritetsinteresser stiger fra 29,0% i 2021 til 35,1% i 2022. Indregnes den udskudte skat i soliditeten stiger den fra 32,6% i 2021 til 39,3% i 2022.

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

Koncernen er af den opfattelse, at soliditeten inkl. udskudt skat er mest retvisende at anvende for koncernens kreditgivere og med en soliditet her på 39,3%, er vi godt rustet til de fremtidige opgaver i koncernen.

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

| Udbytte | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Udbytte til moderselskabsaktionærer | DKK mio. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udbytte til minoritetsaktionærer | DKK mio. | 1.225 | 3.034 | 2.735 | 2.736 | 3.006 |
| Udbytte i alt | DKK mio. | 1.225 | 3.034 | 2.735 | 2.736 | 3.006 |

Pengestrømme og finansiering:

Koncernens pengestrømme fra driften før finansielle poster udgør i 2022 DKK 593 mio. mod DKK 443 mio. i 2021.

Driftens pengestrømme i alt udgør DKK 450 mio. i 2022 mod DKK 308 mio. i 2021.

Årets samlede pengestrømme er negativ med DKK 4 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.

Renteudviklingen 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.

Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende med at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift.

Videnressourcer

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter statusdagen

Den forventede udvikling

Koncernen forventer at såvel indtjening, pengestrømme og konsolidering fortsat vil udvikle sig positivt i de kommende år.

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

For 2023 forventer ledelsen et positivt resultat i niveauet DKK 150 – 200 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.

ESG RAPPORTERING FOR KONCERNEN

Samfundsansvar

Forretningsmodel

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

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

Miljø og klimapåvirkning

Koncernen har en bevidst tilgang til at sikre mindst mulig miljø- og klimapåvirkning ved udførelse af koncernens aktiviteter og særligt ved nybyggeri 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.

Koncernen har i de seneste år arbejdet med DGNB miljøcertificering af hele byområder og enkeltbygninger. Det forventes at denne udvikling fortsætter fremover.

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.

På udvalgte ejendomme med et større eget forbrug er der i 2022 opsat solceller. Dette arbejde fortsætter også ind i 2023.

Grønne realkreditlån

2022 har været året, hvor vi har optaget vores første realkreditlån med grønne obligationer. Lånene gives til ejendomme, som opfylder kravene til at være særlig energivenlig.

Dette fokus fortsættes også de kommende år. Et af de udstedte certifikater vises nedenfor.



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.

Koncernen har i 2021 indført en whistleblowerordning.

Derudover støtter vi op omkring de lokalområder, hvori vi driver virksomhed ved sponsorstøtte til diverse lokale sportsklubber og kulturelle institutioner. I 2022 har vi således støttet følgende sportsklubber og foreninger:

| | |
|--|--------------------------------------|
| 24 Timer Viborg | Støttefor. SIK's Venner |
| Andersen Motorsport ApS | SøndagsKaffe Viborg |
| Betina Schmidt | Søndermarkens Idrætsklub |
| Bluefox - Herning | Team Viborg |
| Bowl'n'Fun A/S | Thisted FC Elite A/S |
| FC Midtjylland | Tinghallen |
| Foreningen til støtte for Hospice Viborg | VFF Amatør Afdeling |
| Herning Cykle Klub | VFF Spinning Event |
| Hærevejsmarchen | Viborg F.F. Prof. Fodbold A/S |
| KulturCenter Skive | Viborg Golfklub |
| Lions Club Viborg | Viborg HK ApS |
| Performe ApS | Viborg Karate Skole |
| Pimpongs Talentskole | Viborg Kommune - Snapstinget |
| Radio Viborg | Viborg Kommune - Juli Viborg |
| Senior Folkemødet, Viborg | Viborg Kommune - Generation Handball |
| SIK Fodbold | Viborg Kultur og Idrætsfond |
| Silkeborg IF | Viborg Miniby |

Menneskerettigheder og antikorruption

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

Måltal for det underrepræsenterede køn

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

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

| | Antal | Pålydende værdi i alt t.DKK | Procent af kapital |
|---|-------|-----------------------------------|-----------------------|
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22 | 200 | 200 | 2,0% |
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22 | 200 | 200 | 2,0% |

| Note | Koncern | | Modervirksomhed | | |
|------|---|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | |
| 3 | Nettoomsætning | 1.105.809 | 1.074.813 | 0 | 0 |
| | Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver | 93.156 | 122.323 | 0 | 0 |
| | Indtægter i alt | 1.198.965 | 1.197.136 | 0 | 0 |
| | Andre driftsindtægter | 69.534 | 266.185 | 2.175 | 1.727 |
| | Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer | -757.904 | -677.270 | 0 | 0 |
| | Vareforbrug | -111.617 | -112.712 | 0 | 0 |
| | Ejendomsomkostninger | -48.067 | -43.268 | 0 | 0 |
| | Andre eksterne omkostninger | -100.191 | -91.176 | -925 | -518 |
| | Bruttofortjeneste | 250.720 | 538.895 | 1.250 | 1.209 |
| 4 | Personaleomkostninger | -140.632 | -171.273 | -11.442 | -2.803 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 110.088 | 367.622 | -10.192 | -1.594 |
| | Af- og nedskrivninger af immate- rielle og materielle anlægsakti- ver | -43.367 | -87.444 | 0 | 0 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 66.721 | 280.178 | -10.192 | -1.594 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 318.552 | 151.869 | 0 | 0 |
| | Andre driftsomkostninger | -5.589 | -17.007 | 0 | 0 |
| | Resultat af primær drift | 379.684 | 415.040 | -10.192 | -1.594 |

| Note | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |
| 6 | | | | |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 238.154 | 310.811 |
| 7 | | | | |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 24.149 | 114.366 | 0 | 0 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 72 | 62 | 0 | 0 |
| 8 | | | | |
| Andre finansielle indtægter | 10.668 | 6.758 | 14.400 | 12.869 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -2.097 | 0 | 0 |
| 9 | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | -125.093 | -141.906 | -33.247 | -22.490 |
| | Resultat før skat | 289.480 | 392.223 | 209.115 |
| | | | 209.115 | 299.596 |
| 10 | | | | |
| Skat af årets resultat | -54.009 | -73.503 | 6.296 | 2.725 |
| | Årets resultat | 235.471 | 215.411 | 302.321 |
| 11 | | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |

| Note | Balance | | | | |
|----------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | Koncern | | Modervirksomhed | | |
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | |
| AKTIVER | | | | | |
| | Erhvervede rettigheder | 5.536 | 5.485 | 0 | 0 |
| | Goodwill | 341 | 410 | 0 | 0 |
| 12 | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 5.877 | 5.895 | 0 | 0 |
| | Grunde og bygninger | 142.788 | 175.045 | 0 | 0 |
| | Investeringsejendomme | 4.376.576 | 3.915.767 | 0 | 0 |
| | Indretning af lejede lokaler | 671 | 1.158 | 0 | 0 |
| | Skibe | 26.336 | 30.964 | 0 | 0 |
| | Produktionsanlæg og maskiner | 243.582 | 240.692 | 0 | 0 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 35.297 | 48.427 | 0 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 754.676 | 1.387.388 | 0 | 0 |
| | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 1.945 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | Materielle anlægsaktiver i alt | 5.581.871 | 5.799.441 | 0 | 0 |
| 14 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 2.531.376 | 2.183.435 |
| 15 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 250.000 | 0 |
| 14 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 482.224 | 502.079 | 0 | 0 |
| 15 | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 44.619 | 44.619 | 0 | 0 |
| 14 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 8.081 | 8.406 | 1.292 | 1.292 |
| 15 | Deposita | 101 | 100 | 0 | 0 |
| 15 | Andre tilgodehavender | 5.000 | 5.000 | 0 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 540.025 | 560.204 | 2.782.668 | 2.184.727 |
| | Anlægsaktiver i alt | 6.127.773 | 6.365.540 | 2.782.668 | 2.184.727 |
| | Råvarer og hjælpematerialer | 11.729 | 14.814 | 0 | 0 |
| | Varer under fremstilling | 210 | 36.529 | 0 | 0 |
| | Fremstillede varer og handelsvarer | 39.875 | 45.085 | 0 | 0 |
| | Forudbetalinger for varer | 5.829 | 7.594 | 0 | 0 |
| | Varebeholdninger i alt | 57.643 | 104.022 | 0 | 0 |

| Note | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |
| 16 | | | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 0 | 6.972 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 79.999 | 73.047 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 15.724 | 119.503 | 403.440 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 15.546 | 18.308 | 0 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 0 | 1.977 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 217 | 0 | 4.319 | 2.725 |
| Andre tilgodehavender | 88.094 | 88.178 | 0 | 0 |
| 17 | | | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 3.482 | 9.612 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 187.338 | 211.841 | 125.799 | 406.165 |
| Likvide beholdninger | 21.019 | 24.721 | 30 | 30 |
| Omsætningsaktiver i alt | 266.000 | 340.584 | 125.829 | 406.195 |
| Aktiver i alt | 6.393.773 | 6.706.124 | 2.908.497 | 2.590.922 |

| | | Koncern | | Modervirksomhed | |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |
| PASSIVER | | | | | |
| Note | | | | | |
| 18 | Selskabskapital | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 | 708.641 | 360.699 |
| | Overført resultat | 2.184.806 | 1.859.877 | 1.479.170 | 1.501.913 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 3.006 | 2.736 | 0 | 0 |
| | Egenkapital tilhørende moderselskabets kapital- ejere | 2.197.812 | 1.872.613 | 2.197.811 | 1.872.612 |
| 19 | Minoritetsinteresser | 43.912 | 73.493 | 0 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 2.241.724 | 1.946.106 | 2.197.811 | 1.872.612 |
| 20 | Hensættelser til udskudt skat | 272.134 | 241.381 | 0 | 0 |
| 21 | Andre hensatte forpligtelser | 111.112 | 158.922 | 904 | 1.230 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 383.246 | 400.303 | 904 | 1.230 |
| 22 | Ansvarlig lånekapital | 42.800 | 19.200 | 0 | 0 |
| 22 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.712.204 | 1.574.653 | 0 | 0 |
| 22 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 597.226 | 415.392 | 290.840 | 130.157 |
| 22 | Leasingforpligtelser | 31.535 | 50.252 | 0 | 0 |
| 22 | Deposita | 14.584 | 9.169 | 0 | 0 |
| 22 | Anden gæld | 479.146 | 725.455 | 350.108 | 510.106 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.877.495 | 2.794.121 | 640.948 | 640.263 |

| Note | Koncern | | Modervirksomhed | | |
|------|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | |
| 22 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 121.456 | 154.830 | 0 | 0 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 491.681 | 1.037.316 | 0 | 0 |
| 16 | Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning | 3.877 | 555 | 0 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.328 | 1.815 | 0 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.431 | 103.702 | 280 | 140 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 32.767 | 0 | 46.716 | 0 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 87 | 0 | 0 | 0 |
| | Deposita | 40.771 | 44.859 | 0 | 0 |
| | Selskabsskat | 0 | 56.023 | 0 | 0 |
| | Anden gæld | 116.027 | 166.338 | 21.838 | 76.677 |
| 23 | Periodeafgrænsningsposter | 883 | 156 | 0 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 891.308 | 1.565.594 | 68.834 | 76.817 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 3.768.803 | 4.359.715 | 709.782 | 717.080 |
| | Passiver i alt | 6.393.773 | 6.706.124 | 2.908.497 | 2.590.922 |

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

| Beløb i t.DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et | Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere | Minoritets- interesser | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|--|---------------------------|----------------------|
| Koncern: | | | | | | |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.21 | 10.000 | 1.529.710 | 5.346 | 1.545.056 | 287.441 | 1.832.497 |
| Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg | 0 | 0 | 0 | 0 | -227.612 | -227.612 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.21 | 10.000 | 1.529.710 | 5.346 | 1.545.056 | 59.829 | 1.604.885 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -5.346 | -5.346 | 0 | -5.346 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 34.197 | 0 | 34.197 | 0 | 34.197 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -6.352 | 0 | -6.352 | 0 | -6.352 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 302.322 | 2.736 | 305.058 | 13.664 | 318.722 |
| Saldo pr. 31.12.21 | 10.000 | 1.859.877 | 2.736 | 1.872.613 | 73.493 | 1.946.106 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 10.000 | 1.859.877 | 2.736 | 1.872.613 | 73.494 | 1.946.107 |
| Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg | 0 | 0 | 0 | 0 | -46.801 | -46.801 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.22 | 10.000 | 1.859.877 | 2.736 | 1.872.613 | 26.693 | 1.899.306 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -2.736 | -2.736 | 0 | -2.736 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 140.343 | 0 | 140.343 | -102 | 140.241 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -30.558 | 0 | -30.558 | 0 | -30.558 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 215.144 | 3.006 | 218.150 | 17.321 | 235.471 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 10.000 | 2.184.806 | 3.006 | 2.197.812 | 43.912 | 2.241.724 |

| Beløb i t.DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et | Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere | Minoritets- interesser | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|--|---------------------------|----------------------|
| Modervirksomhed: | | | | | | |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.21 | 10.000 | 1.510.403 | 0 | 1.547.791 | 0 | 1.547.791 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 0 | 0 | -18 | 0 | -18 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 0 | 52.682 | 0 | 52.682 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | -23.812 | 0 | -23.812 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | -6.352 | 0 | -6.352 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -8.490 | 0 | 302.321 | 0 | 302.321 |
| Saldo pr. 31.12.21 | 10.000 | 1.501.913 | 0 | 1.872.612 | 0 | 1.872.612 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 10.000 | 1.501.913 | 0 | 1.872.612 | 0 | 1.872.612 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -1 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 0 | 138.901 | 0 | 138.901 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | 1.446 | 0 | 1.446 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | -30.558 | 0 | -30.558 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -22.743 | 0 | 215.411 | 0 | 215.411 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 10.000 | 1.479.170 | 0 | 2.197.811 | 0 | 2.197.811 |

Koncernens pengestrømsopgørelse

| Note | Koncern | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |
| Årets resultat | 235.471 | 318.720 |
| 29 Reguleringer | -77.151 | -186.943 |
| Forskydning i driftskapital | | |
| Varebeholdninger | 46.278 | 34.147 |
| Tilgodehavender | -1.858 | -31.207 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | -20.190 | -44.309 |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser | 458.116 | 325.599 |
| Andre hensatte forpligtelser | -47.500 | 26.990 |
| Pengestrømme fra driften før finansielle poster | 593.166 | 442.997 |
| Modtagne renteindtægter og lignende indtægter | 10.667 | 6.758 |
| Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger | -125.092 | -141.906 |
| Betalt selskabsskat | -28.931 | -222 |
| Pengestrømme fra driften | 449.810 | 307.627 |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver | -535 | -408 |
| Salg af immaterielle anlægsaktiver | 185 | 320 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -411.440 | -730.693 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 184.535 | 327.799 |
| Køb af værdipapirer og kapitalandele | -6.529 | -1.300 |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele | 301 | 16.735 |
| Salg af dattervirksomheder og aktiviteter | 155.192 | 470.382 |
| Modtaget udbytte | 54.725 | 11.587 |
| Modtaget afdrag på udlån | 18.486 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringer | -5.080 | 94.422 |
| Betalt udbytte | -2.737 | -2.735 |
| Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder | 46.469 | 0 |
| Optagelse af gæld til associerede virksomheder | 87 | 0 |
| Afdrag på gæld til associerede virksomheder | 0 | -2.091 |
| Optagelse, indfrielse og afdrag af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt | -492.260 | -404.870 |
| Pengestrømme fra finansiering | -448.441 | -409.696 |
| Årets samlede pengestrømme | -3.711 | -7.647 |

Koncernens pengestrømsopgørelse

| Note | Koncern | |
|---|---------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse | 24.730 | 32.377 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning | 21.019 | 24.730 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 21.019 | 24.730 |
| I alt | 21.019 | 24.730 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er i regnskabsåret indregnet en hensættelse til forventede omkostninger til udbedring af mangler i leveret beton til nybyggeri på "Bryggens Bastion" i den tilknyttede virksomhed BG Beton A/S. Hensættelsen udgør pr. 31.12.22 t.DKK 38.733. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen, og de faktiske omkostninger kan derfor variere fra det anslåede beløb.

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 30.000 og er indregnet efter bedste skøn på baggrund af interne undersøgelser, samt eksterne tilbud på dele af færdiggørelsesomkostningerne. Beløbsstørrelserne er på nuværende tidspunkt usikre.

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 | |
|--|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |
| Særlige poster: | | | | | |
| Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver | Andre driftsindtægter | 47.978 | 230.947 | 0 | 0 |
| Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 0 | -35.000 | 0 | 0 |
| I alt | | 47.978 | 195.947 | 0 | 0 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 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 | 274.199 | 192.852 | 0 | 0 |
| Udlejning og reparation af materiel | 8.435 | 8.386 | 0 | 0 |
| Maskinstation | 15.066 | 19.013 | 0 | 0 |
| Feriecenter | 13.657 | 12.518 | 0 | 0 |
| Råstoffer | 76.417 | 66.027 | 0 | 0 |
| Entrepriser | 430.340 | 532.929 | 0 | 0 |
| Huslejeindtægter | 239.816 | 239.826 | 0 | 0 |
| Salg af ejendomme | 47.880 | 3.260 | 0 | 0 |
| I alt | 1.105.810 | 1.074.811 | 0 | 0 |

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

| | | | | |
|------------------|-----------|-----------|---|---|
| Danmark | 1.082.742 | 1.051.280 | 0 | 0 |
| Resten af Europa | 23.068 | 23.531 | 0 | 0 |
| I alt | 1.105.810 | 1.074.811 | 0 | 0 |

4. Personaleomkostninger

| | | | | |
|---------------------------------------|---------|---------|--------|-------|
| Lønninger | 121.208 | 151.484 | 11.071 | 2.539 |
| Pensioner | 11.022 | 11.571 | 231 | 185 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.761 | 4.084 | 60 | 51 |
| Andre personaleomkostninger | 4.641 | 4.134 | 80 | 28 |
| I alt | 140.632 | 171.273 | 11.442 | 2.803 |

| | | | | |
|--|-----|-----|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 289 | 331 | 7 | 3 |
|--|-----|-----|---|---|

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |

4. Personaleomkostninger

- fortsat -

Vederlag til ledelsen:

| | | | | |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Gager til direktion | 2.008 | 954 | 2.008 | 954 |
| Pension til direktion | 80 | 52 | 80 | 52 |
| Vederlag til direktion | 2.088 | 1.006 | 2.088 | 1.006 |
| Vederlag til bestyrelse | 1.314 | 314 | 1.314 | 314 |
| Vederlag til direktion og bestyrelse | 3.402 | 1.320 | 3.402 | 1.320 |

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

| | | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|-----|-----|
| Lovpligtig revision af årsregnskabet | 1.568 | 1.451 | 116 | 25 |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 1.026 | 863 | 262 | 123 |
| Skatterådgivning | 105 | 592 | 29 | 0 |
| Andre ydelser | 92 | 59 | 33 | 0 |
| I alt | 2.791 | 2.965 | 440 | 148 |

6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | | | |
|---|---|---|---------|---------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 235.358 | 278.484 |
| Eliminering af interne gevinster og tab | 0 | 0 | 2.796 | 32.327 |
| I alt | 0 | 0 | 238.154 | 310.811 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |

7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | | | |
|--|--------|---------|---|---|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 24.341 | 114.416 | 0 | 0 |
| Afskrivning på goodwill | -136 | -90 | 0 | 0 |
| Gevinst ved salg af associerede virksomheder | 0 | 40 | 0 | 0 |
| Tab ved salg af associerede virksomheder | -56 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 24.149 | 114.366 | 0 | 0 |

8. Finansielle indtægter

| | | | | |
|----------------------------------|--------|-------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 14.399 | 12.868 |
| Øvrige finansielle indtægter | 10.668 | 6.758 | 1 | 1 |
| I alt | 10.668 | 6.758 | 14.400 | 12.869 |

9. Finansielle omkostninger

| | | | | |
|----------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 326 | 530 | 737 | 637 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 124.767 | 141.376 | 32.510 | 21.853 |
| I alt | 125.093 | 141.906 | 33.247 | 22.490 |

10. Skat af årets resultat

| | | | | |
|----------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Skat af årets resultat | -30.136 | 56.023 | -4.319 | -2.725 |
| Årets regulering af udskudt skat | 84.145 | 17.480 | -1.977 | 0 |
| I alt | 54.009 | 73.503 | -6.296 | -2.725 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |
| 11. Forslag til resultatdisponering | | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 | 238.154 | 310.811 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 3.006 | 2.736 | 0 | 0 |
| Minoritetsinteresser | 17.321 | 13.664 | 0 | 0 |
| Overført resultat | 215.144 | 302.320 | -22.743 | -8.490 |
| I alt | 235.471 | 318.720 | 215.411 | 302.321 |

12. Immaterielle anlægsaktiver

| Beløb i t.DKK | Erhvervede rettigheder | Goodwill |
|--|---------------------------|----------|
| Koncern: | | |
| Kostpris pr. 01.01.22 | 11.180 | 16.331 |
| Afgang ved spaltning og salg af virksomhed | 0 | 44 |
| Tilgang i året | 535 | 0 |
| Afgang i året | -116 | -113 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 11.599 | 16.262 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 | -5.696 | -15.921 |
| Afskrivninger i året | -367 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | -6.063 | -15.921 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 5.536 | 341 |

13. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i t.DKK | Grunde og bygninger | Investe- ringsejen- domme | Indretning af lejede lokaler | Skibe | Produk- tionsan- læg og maskiner | Andre driftsma- teriel og inventar | Materielle anlægsak- tiver under ud- førelse | Forudbe- talinger for materi- elle anlægsakti- ver |
|---|---------------------|---------------------------|------------------------------|---------|----------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Koncern: | | | | | | | | |
| Kostpris pr. 01.01.22 | 194.588 | 3.493.351 | 2.583 | 83.113 | 482.534 | 126.833 | 1.390.854 | 0 |
| Afgang ved spaltning og salg af virksomhed | 0 | -513.474 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang i året | 7.888 | 95.017 | 0 | 0 | 25.727 | 2.341 | 278.522 | 1.945 |
| Afgang i året | -41.330 | -61.744 | 0 | 0 | -55.969 | -16.111 | -10.109 | 0 |
| Overførsler i årets løb til/fra andre poster | 0 | 864.133 | 0 | 0 | 36.992 | 0 | -901.125 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 161.146 | 3.877.283 | 2.583 | 83.113 | 489.284 | 113.063 | 758.142 | 1.945 |
| Opskrivninger pr. 01.01.22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.000 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.000 | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 | -19.543 | 0 | -1.426 | -52.149 | -244.842 | -78.405 | -3.466 | 0 |
| Afskrivninger i året | -1.925 | 0 | -486 | -4.628 | -28.774 | -7.655 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 3.110 | 0 | 0 | 0 | 24.914 | 4.781 | 0 | 0 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.513 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | -18.358 | 0 | -1.912 | -56.777 | -248.702 | -77.766 | -3.466 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 0 | 422.416 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang ved spaltning og salg af virksomhed | 0 | -226.943 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 0 | 283.781 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 0 | 20.039 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 0 | 499.293 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 142.788 | 4.376.576 | 671 | 26.336 | 243.582 | 35.297 | 754.676 | 1.945 |

13. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

| Beløb i t.DKK | Grunde og bygninger | Investe- ringsejen- domme | Indretning af lejede lokaler | Skibe | Produk- tionsan- læg og maskiner | Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar | Materielle anlægsak- tiver under ud- førelse | Forudbe- talinger for materi- elle an- lægsakti- ver |
|---|---------------------|---------------------------|------------------------------|-------|----------------------------------|---|--|--|
| Koncern: | | | | | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22 | 0 | 3.877.283 | 0 | 0 | 240.702 | 0 | 0 | 0 |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 0 | 7.341 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.031 | 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. 01.01.22 | 0 | 46.713 | 11.181 |
| Tilgang i året | 0 | 6.528 | 0 |
| Afgang i året | 0 | -584 | -130 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 0 | 52.657 | 11.051 |
| Opskrivninger pr. 01.01.22 | 0 | 439.283 | 0 |
| Afgang ved spaltning og salg af virksomhed | 0 | 365 | 0 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0 | 1 | 0 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 0 | 24.341 | 0 |
| Udbytte relateret til kapitalandele | 0 | -54.725 | 0 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 1.069 | 0 |
| Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele | 0 | 1.534 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.22 | 0 | 411.868 | 0 |

14. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

| Beløb i t.DKK | Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder | Kapitalandele i associerede virk- somheder | Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele |
|---|--|--|---|
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22 | 0 | 1.114 | -2.763 |
| Nedskrivninger i året | 0 | 0 | -203 |
| Afskrivninger på goodwill | 0 | -136 | 0 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 163 | 0 |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 0 | 16.558 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | 0 | 17.699 | -2.966 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 0 | 0 | -13 |
| Dagsværdireguleringer i året | 0 | 0 | 9 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 0 | 0 | -4 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 0 | 482.224 | 8.081 |
| Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 0 | 1.360 | 0 |
| Modervirksomhed: | | | |
| Kostpris pr. 01.01.22 | 1.822.734 | 0 | 1.300 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 738 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 1.822.734 | 0 | 2.038 |
| Opskrivninger pr. 01.01.22 | 360.700 | 0 | 0 |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | -1 | 0 | 0 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 235.358 | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 108.343 | 0 | 0 |
| Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver | 2.796 | 0 | 0 |
| Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele | 1.446 | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.22 | 708.642 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 0 | 0 | -746 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 0 | 0 | -746 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 2.531.376 | 0 | 1.292 |
| Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi | 0 | 0 | 0 |

14. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

| Navn og hjemsted: | Ejerandel |
|--|-----------|
| Dattervirksomheder: | |
| Bach Byg A/S, Viborg | 100% |
| Bach Gruppen A/S, Viborg | 100% |
| Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg | 100% |
| 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% |
| Capacity Ejendomme A/S, Viborg | 100% |
| DCP Ejendomme ApS, Viborg | 100% |
| Deruda International A/S, Viborg | 100% |
| Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg | 100% |
| Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg | 100% |
| ES Viborg GmbH, Tyskland | 100% |
| GH Mørtel A/S, Viborg | 100% |
| Hi Park I A/S, Viborg | 100% |
| Hi Park II A/S, Viborg | 100% |
| HI-Park III ApS, Viborg | 100% |
| I/S Mørupvej 15, Viborg | 50% |
| Inkasso Partner ApS, Viborg | 100% |
| Lundeparken A/S, Viborg | 100% |
| MW Properties ApS, 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% |
| RDS Invest ApS, 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% |

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. 01.01.22 | 0 | 44.619 | 100 | 5.000 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 0 | 44.619 | 101 | 5.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 0 | 44.619 | 101 | 5.000 |
| Modervirksomhed: | | | | |
| Tilgang i året | 250.000 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.22 | 250.000 | 0 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 250.000 | 0 | 0 | 0 |

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |
| 16. Igangværende arbejder for fremmed regning | | | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 91.291 | 243.774 | 0 | 0 |
| Acontofaktureringer | -95.168 | -237.357 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning i alt | -3.877 | 6.417 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 0 | 6.972 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse | -3.877 | -555 | 0 | 0 |
| I alt | -3.877 | 6.417 | 0 | 0 |

17. Periodeafgrænsningsposter

| | | | | |
|---------------------------|-------|-------|---|---|
| Forudbetalte omkostninger | 3.482 | 9.612 | 0 | 0 |
| I alt | 3.482 | 9.612 | 0 | 0 |

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

18. Selskabskapital - fortsat -

Egne kapitalandele består af:

| | Antal | Pålydende værdi i alt t.DKK | Procent af kapital |
|---|-------|-----------------------------------|-----------------------|
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22 | 200 | 200 | 2,0% |
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22 | 200 | 200 | 2,0% |

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

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |

19. Minoritetsinteresser

| | | | | |
|---|---------|----------|---|---|
| Minoritetsinteresser primo | 73.494 | 287.441 | 0 | 0 |
| Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg | -46.801 | -227.612 | 0 | 0 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | -102 | 0 | 0 | 0 |
| Minoritetsinteressernes andel af årets resultat | 17.321 | 13.664 | 0 | 0 |
| I alt | 43.912 | 73.493 | 0 | 0 |

20. Udskudt skat

| | | | | |
|---|---------|---------|--------|---|
| Udskudt skat pr. 01.01.22 | 241.381 | 251.755 | 0 | 0 |
| Afgang ved spaltning og salg af virksomhed | -53.392 | -34.080 | 0 | 0 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | 84.145 | 15.295 | -1.977 | 0 |
| Udskudt skat indregnet på egenkapitalen | 0 | 8.410 | 0 | 0 |
| Udskudt skat pr. 31.12.22 | 272.134 | 241.380 | -1.977 | 0 |

21. Andre hensatte forpligtelser

| Beløb i t.DKK | Garantiforpligtelser | Retableringsforpligtelser | Andre hensatte forpligtelser | |
|--|----------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| Koncern: | | | | |
| Forpligtelser pr. 01.01.22 | 80.449 | 500 | 77.974 | |
| Anvendt i året | -17.797 | 0 | -2.139 | |
| Hensat i året | 14.266 | 0 | 31.147 | |
| Tilbageført hensættelse fra tidligere år | -276 | 0 | -73.010 | |
| Forpligtelser pr. 31.12.22 | 76.642 | 500 | 33.972 | |
| Modervirksomhed: | | | | |
| Forpligtelser pr. 01.01.22 | 1.230 | 0 | 0 | |
| Anvendt i året | -327 | 0 | 0 | |
| Forpligtelser pr. 31.12.22 | 903 | 0 | 0 | |
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

| | | | | |
|----------------------------|---------|---------|-----|-------|
| Langfristede forpligtelser | 31.976 | 20.690 | 0 | 0 |
| Kortfristede forpligtelser | 79.136 | 138.232 | 904 | 1.230 |
| I alt | 111.112 | 158.922 | 904 | 1.230 |

22. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i t.DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.22 | Gæld i alt 31.12.21 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Koncern: | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 42.800 | 19.200 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 87.311 | 1.357.324 | 1.799.515 | 1.663.327 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 19.719 | 516.126 | 616.945 | 448.747 |
| Leasingforpligtelser | 12.781 | 2.769 | 44.316 | 68.185 |
| Deposita | 0 | 4.900 | 14.584 | 9.169 |
| Anden gæld | 1.645 | 352.166 | 480.791 | 740.323 |
| I alt | 121.456 | 2.233.285 | 2.998.951 | 2.948.951 |

Modervirksomhed:

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---------|---------|---------|
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 291.791 | 290.840 | 130.157 |
| Anden gæld | 0 | 350.000 | 350.108 | 510.106 |
| I alt | 0 | 641.791 | 640.948 | 640.263 |

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 samlet hovedstol på t.DKK 42.800. Lånene er rente- og afdragsfrie til og med den 1. august 2023, hvorefter lånene forfalder til betaling lineært over tre år. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

| | Koncern | | Modervirksomhed | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK | 31.12.22 t.DKK | 31.12.21 t.DKK |
| | | | | |

23. Periodeafgrænsningsposter

| | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|---|---|
| Periodiserede huslejeindtægter | 883 | 156 | 0 | 0 |
| I alt | 883 | 156 | 0 | 0 |

24. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i t.DKK | Investerings- ejendomme | Afledte finansiel- le instrumenter | I alt |
|---|----------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Koncern: | | | |
| Dagsværdi pr. 31.12.22 | 4.376.574 | -58.092 | 4.318.482 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 283.781 | 0 | 283.781 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen | 0 | 138.901 | 138.901 |

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

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

Koncernen har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsnejendomme
- Blandet 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 48.646 og et afkastkrav i intervallet 4,21%-8,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 56.601. 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 960.406.

Erhvervsnejendomme:

Koncernens erhvervsnejendomme 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.

24. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Fastlæggelsen af dagsværdien på erhvervsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 165.354 og et afkastkrav i intervallet 5,50%-9,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 186.392. Dagsværdien af koncernens erhvervsejendomme udgør på balancedagen t.DKK 2.294.385.

Af den samlede portefølje udgør et stort logistikcenter i Herning t.DKK 938.497 af den samlede dagsværdi på balancedagen som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 69.062 og et afkastkrav i intervallet 7,25%-7,50%.

Ejendommen i Rostock i Tyskland er opgjort til en dagsværdi på balancedagen på t.DKK 98.192 som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.081 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 60.460 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 66.958. Dagsværdien af koncernens blandet benyttede ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.084.937.

Projektejendomme:

Koncernens projektejendomme består af ejendomme til udvikling og er beliggende i Viborg og i Ikast. Dagsværdien på projektejendommene svarer til kostprisen som på balancedagen udgør t.DKK 36.848.

25. 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 en løbetid på 20 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -58.092. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 137.530 direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske pengeinstitutter som modpart.

26. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-228 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 20.172. 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 8.071.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 860.915. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 757.887.

Koncernen har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionserne er på balancedagen maksimeret t.DKK 110.543. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 95.224.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet en garantier på t.DKK 4.136 overfor en tredjemænd til tilknyttede virksomheder.

Koncernen har afgivet betalingsgarantier på t.DKK 5.750, arbejdsgarantier på t.DKK 124.479 samt restværdigarantier på t.DKK 6.559. De samlede garantier beløber sig til t.DKK 136.788 og er alle stiller overfor tredjemand.

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør på balancedagen t.DKK 235.976, mens de samlede forpligtelser beløber sig til t.DKK 104.196.

Koncernen har afgivet støtteerklæringer overfor de tilknyttede virksomheder BG Beton A/S, BG Elementer, Rødby A/S, BG Njalsgade ApS, BG Stone og SHT Korsør A/S.

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

26. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionerne er på balancedagen maksimeret til t.DKK 860.915. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 757.887.

Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionerne er på balancedagen maksimeret t.DKK 110.543. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 95.224.

Andre eventualforpligtelser

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

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.8.25.130, er der givet pant i koncernens endomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.238.190.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 290.546 har koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 785.656, der giver pant i koncernens ejendomme som på balancedagen har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.167.409. Ejerpantebreve i koncernens egen besiddelse udgør t.DKK 218.246.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 36.144 har koncernen afgivet løsøre- og virksomhedspant for t.DKK 74.350. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 248.758.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

28. Nærtstående parter

| Bestemmende indflydelse | Grundlag for indflydelse |
|--|--|
| Finn Bach, Rosenstræde 23, 2. sal, 8800 Viborg F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg | Stemmerettigheder Ejeraftale om stemmeflertal |

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 4. Personaleomkostninger.

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

| | Koncern | |
|--|---------------|---------------|
| | 2022 t.DKK | 2021 t.DKK |

29. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

| | | |
|---|----------|----------|
| Andre driftsindtægter | -51.648 | -226.123 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 43.367 | 85.108 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -318.650 | -127.742 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -24.149 | -114.316 |
| Finansielle indtægter | -10.667 | -6.758 |
| Finansielle omkostninger | 125.092 | 141.906 |
| Skat af årets resultat | 54.009 | 73.504 |
| Øvrige reguleringer | 105.495 | -12.522 |
| I alt | -77.151 | -186.943 |

30. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

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

30. 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.

30. 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.

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.

Ejendomsomkostninger

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 deklareres.

Nedskrivning af finansielle aktiver

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

Andre finansielle poster

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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

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

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

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 nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidligere afholdte omkostninger vedrørende "Betonsagen" og forventede omkostninger til udbedringen af garantisagen.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens 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.