BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Bach Gruppen Ejendomme A/S

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 56 39 34 12

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.03.22

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 38

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Bach Gruppen Ejendomme A/S
Fabrikvej 12, 1. sal
8800 Viborg
Hjemmeside: www.bachgruppen.dk
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 56 39 34 12
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lene Christensen
Benjamin Galacho

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sparekassen Kronjylland
Nykredit Bank

Selskabsoplysninger m.v.

Modervirksomhed

Bach Gruppen A/S, Viborg

Dattervirksomheder

BG Immobilien GmbH, Rostock, Tyskland
Capacity Ejendomme A/S, Viborg
DCP Ejendomme ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg
MW Properties A/S, Viborg
I/S Mørupvej 15, Viborg

Associerede virksomheder

I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Ejendomsselskabet Grenåvej 663B ApS, Viborg

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Bach Gruppen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. marts 2022

Direktionen

Lene Christensen

Benjamin Galacho

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Martin Nørgård Rasmussen

Anders Vangsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bach Gruppen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bach Gruppen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 24. marts 2022

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat					
Resultat af primær drift	73.947	90.511	103.150	110.546	99.797
Indeks	74	91	103	111	100
Finansielle poster i alt	107.506	-22.939	-18.465	-20.276	-29.924
Indeks	-359	77	62	68	100
Resultat før skat	181.453	67.572	78.397	75.531	69.436
Indeks	261	97	113	109	100
Årets resultat	128.334	51.541	59.552	56.827	50.994
Indeks	252	101	117	111	100
Balance					
Samlede aktiver	3.172.948	3.035.227	2.958.537	2.822.564	2.684.851
Indeks	118	113	110	105	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	263.762	196.750	242.756	175.994	94.109
Indeks	280	209	258	187	100
Egenkapital	1.206.786	1.037.829	998.747	980.026	924.156
Indeks	131	112	108	106	100

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
Rentabilitet					
Egenkapitalens forrentning	11,4%	5,1%	6,0%	6,0%	5,0%
Overskudsgrad	60,5%	80,0%	87,9%	99,3%	94,1%

Nøgletal - fortsat -

	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet					
Soliditetsgrad	38,0%	34,2%	33,8%	34,7%	34,4%
Egenkapitalandel inkl. udskudt skat	42,7%	38,5%	38,1%	38,7%	38,9%
Øvrige					
Antal medarbejdere (gns.)	22	22	18	17	19

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning: $\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Soliditetsgrad: $\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$

Overskudsgrad: $\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$

Egenkapitalandel: $\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom. Herudover er selskabet moderselskab for en række ejendomsrelaterede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 128.333.923 mod DKK 51.541.388 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.206.785.510.

I 2021 er der udbetalt bonus ti lmedarbejdere på DKK 31.000.000 relateret til salget af Batteriet K/S. Bonussen er ført under personaleomkostninger i årsrapporten, og forklarer stort set afvigelsen i forhold til sidste år. Årsregnskabsloven tillader ikke modregning af bonussen i avancen fra indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, selvom vi finder dette mest retvisenden

Ledelsen finder årets resultat meget tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2021 var et tilfredsstillende resultat med fortsat konsolidering til følge, hvilket også blev realiseret.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat i niveauet DKK 100 - 150 mio, og med fortsat konsolidering til følge.

Videnressourcer

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

Finansielle risici

Renterisici

Som følge af selskabets besiddelser af ejendomme, bankgæld er selskabets driftsrisiko til en vis grad knyttet til renteudviklingen, men det opvejes dog til en vis grad af, at der sker en årlig regulering af lejen for langt de fleste af selskabets lejere. Det er således primært realrenten, der påvirker selskabet

Renteudviklingen følges konstant meget tæt og det vurderes, at selskabet har en tilfredsstillende afdækning af renterisikoen.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	**96.794.537**	**97.055.687**
1	Personaleomkostninger	-39.516.911	-7.675.539
	Resultat før af- og nedskrivninger	**57.277.626**	**89.380.148**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-968.437	-2.998.213
	Resultat før dagsværdireguleringer	**56.309.189**	**86.381.935**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.158.019	5.679.094
	Andre driftsomkostninger	-520.192	-1.550.511
	Resultat af primær drift	**73.947.016**	**90.510.518**
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	137.236.830	5.637.702
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.795.378	1.685.817
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	61.500	58.250
4	Andre finansielle indtægter	8.527.251	9.453.340
5	Andre finansielle omkostninger	-40.114.778	-39.773.721
	Resultat før skat	**181.453.197**	**67.571.906**
6	Skat af årets resultat	-53.119.274	-16.030.518
	Årets resultat	**128.333.923**	**51.541.388**

7 Forslag til resultatdisponering

Balance

AKTIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Grunde og bygninger	58.756.099	58.405.783
	Investeringsejendomme	2.355.738.914	2.192.353.224
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	338.703.655	313.449.132
8	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**2.753.198.668**	**2.564.208.139**
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	101.556.706	156.728.693
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	215.853.590	240.859.559
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.553.942	11.758.564
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.142.469	3.135.969
10	Deposita	0	10.200
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**334.106.707**	**412.492.985**
	Anlægsaktiver i alt	**3.087.305.375**	**2.976.701.124**
	Varer under fremstilling	2.015.003	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	268.620	1.519.576
	Varebeholdninger i alt	**2.283.623**	**1.519.576**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.701.555	7.078.162
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.094.188	13.908.389
	Andre tilgodehavender	14.170.722	13.182.562
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	146.762	0
11	Periodeafgrænsningsposter	285.614	22.321
	Tilgodehavender i alt	**61.398.841**	**34.191.434**
	Likvide beholdninger	**21.959.729**	**22.814.681**
	Omsætningsaktiver i alt	**85.642.193**	**58.525.691**
	Aktiver i alt	**3.172.947.568**	**3.035.226.815**

PASSIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
12	Selskabskapital	8.129.600	8.129.600
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.394.340	14.205.045
	Overført resultat	1.182.261.570	1.015.494.172
	Egenkapital i alt	**1.206.785.510**	**1.037.828.817**
13	Hensættelser til udskudt skat	133.055.000	129.135.000
14	Andre hensatte forpligtelser	250.000	250.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**133.305.000**	**129.385.000**
15	Gæld til realkreditinstitutter	971.007.500	1.004.893.106
15	Gæld til øvrige kreditinstitutter	171.314.680	188.483.295
15	Deposita	8.801.199	7.970.110
15	Anden gæld	205.026.367	272.784.868
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**1.356.149.746**	**1.474.131.379**
15	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	77.090.213	83.839.320
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	243.257.246	211.671.981
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.142.240	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.221.565	49.133.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.317.145	727.053
	Deposita	27.744.213	25.098.921
	Selskabsskat	60.668.307	11.812.438
	Anden gæld	23.266.383	10.670.564
16	Periodeafgrænsningsposter	0	927.967
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**476.707.312**	**393.881.619**
	Gældsforpligtelser i alt	**1.832.857.058**	**1.868.012.998**
	Passiver i alt	**3.172.947.568**	**3.035.226.815**

17 Oplysninger om dagsværdi
18 Afledte finansielle instrumenter
19 Eventualforpligtelser
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
21 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	8.129.600	12.940.345	977.677.209
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-263.076	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-15.636.730
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	3.440.081
Forslag til resultatdisponering	0	1.527.776	50.013.612
Saldo pr. 31.12.20	8.129.600	14.205.045	1.015.494.172
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	8.129.600	14.205.045	1.015.494.172
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-23.137	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	52.110.137
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-11.464.230
Forslag til resultatdisponering	0	2.212.432	126.121.491
Saldo pr. 31.12.21	8.129.600	16.394.340	1.182.261.570

	2021 DKK	2020 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	37.962.958	6.025.723
Pensioner	866.003	783.490
Andre omkostninger til social sikring	68.155	63.831
Andre personaleomkostninger	619.795	802.495
I alt	39.516.911	7.675.539
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	22	22
Vederlag til ledelsen:		
Vederlag til direktion og bestyrelse	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	137.236.830	5.637.702
I alt	137.236.830	5.637.702

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.795.378	1.685.817
I alt	1.795.378	1.685.817

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.895.408	9.273.130
Renteindtægter i øvrigt	38.656	180.210
Valutakursgevinster	1.593.084	0
Øvrige finansielle indtægter	103	0
I alt	8.527.251	9.453.340

	2021 DKK	2020 DKK

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	231.021	196.125
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	0	50.830
Renteomkostninger i øvrigt	37.970.380	37.743.372
Valutakursreguleringer	3.123	118.757
Øvrige finansielle omkostninger	1.910.254	1.664.637
I alt	40.114.778	39.773.721

6. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	60.663.504	11.812.438
Årets regulering af udskudt skat	-7.544.230	4.218.080
I alt	53.119.274	16.030.518

7. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.212.432	1.527.776
Overført resultat	126.121.491	50.013.612
I alt	128.333.923	51.541.388

8. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmate-riel og in-ventar	Materielle anlægsakti-ver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.21	68.873.402	1.882.799.162	4.720.798	316.914.834
Tilgang i året	1.988.627	79.289.656	0	182.483.665
Afgang i året	-684.759	-71.585.641	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	157.229.135	0	-157.229.135
Kostpris pr. 31.12.21	70.177.270	2.047.732.312	4.720.798	342.169.364
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-10.467.619	0	-4.720.798	-5.078.637
Afskrivninger i året	-1.103.318	0	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	149.766	0	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0	1.612.928
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-11.421.171	0	-4.720.798	-3.465.709
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	309.554.062	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	2.222.926	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-3.770.386	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	308.006.602	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	58.756.099	2.355.738.914	0	338.703.655
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	0	2.047.732.312	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	2.455.164	0	4.509.953

9. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.21	125.827.946	5.040.000	15.738.728
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-63.329.857	0	0
Tilgang i året	3.500.000	0	0
Afgang i året	-204.696	0	-10.020.991
Kostpris pr. 31.12.21	65.793.393	5.040.000	5.717.737
Opskrivninger pr. 01.01.21	31.105.442	6.718.564	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	11.059.329	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-23.137	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-6.378.321	1.795.378	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	35.763.313	8.513.942	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-204.696	0	-12.602.759
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	204.696	0	10.020.991
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	0	6.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	0	-2.575.268
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	101.556.706	13.553.942	3.142.469
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

9. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
BG Immobilien GmbH, Rostock, Tyskland	100%
Capacity Ejendomme A/S, Viborg	100%
DCP Ejendomme ApS, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Falkevej 21-23 ApS, Viborg	100%
MW Properties A/S, Viborg	100%
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%
Associerede virksomheder:	
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Grenåvej 663B ApS, Viborg	50%

10. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita
Kostpris pr. 01.01.21	240.859.559	10.200
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-5.969	0
Afgang i året	-25.000.000	-10.200
Kostpris pr. 31.12.21	215.853.590	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	215.853.590	0

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

11. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	285.614	22.321
I alt	285.614	22.321

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	81.296	8.129.600

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

13. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	129.135.000	127.279.000
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	1.078.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-7.544.230	4.218.081
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	11.464.230	-3.440.081
Udskudt skat pr. 31.12.21	133.055.000	129.135.000

14. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser
Forpligtelser pr. 01.01.21	250.000
Forpligtelser pr. 31.12.21	250.000

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:		
Kortfristede forpligtelser	250.000	250.000
I alt	250.000	250.000

15. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	47.386.030	794.853.943	1.018.393.530	1.051.490.770
Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.680.570	104.592.399	187.995.250	203.881.505
Deposita	0	0	8.801.199	7.970.110
Anden gæld	13.023.613	0	218.049.980	294.628.314
I alt	77.090.213	899.446.342	1.433.239.959	1.557.970.699

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	0	927.967
I alt	0	927.967

17. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	2.355.738.914	-217.518.176	2.138.220.738
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.222.926	0	2.222.926
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	40.645.907	40.645.907

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

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

Diftsomkostninger 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 arealer.

Selskabet har følgende typer af investeringsejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsejendomme
- Blandet benyttede ejendomme

Boligejendomme:

Selskabets boligejendomme består af boboelsesejendomme og parcelhuse som er beliggende i Viborg og omegn.

Opgørelsen af dagsværdien på boligejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 32.702 og afkastkrav i intervallet 4,50%-7,00%. Der er på balancedagen budgetteret med lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 37.405. Dagsværdien af selskabets boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 683.603.

Erhvervsejendomme:

Selskabets erhvervsejendomme er hovedsageligt beliggende i Viborg og omegn, men selskabet har også enkelte ejendomme i Herning. Erhvervsejendommene anvendes både til industri, retail og logistik.

Opgørelsen af dagsværdien på erhvervsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 63.860 og afkastkrav i intervallet 5,50%-9,00%. Der er på balancedagen budgetteret med lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 73.577. Dagsværdien af selskabets erhvervsejendomme udgør på balancedagen t.DKK 911.333.

Blandet benyttede ejendomme:

Selskabets blandet benyttede ejendomme er hovedsageligt beliggende i det centrale Viborg, men har også blandet benyttede ejendomme i oplandet til Viborg. Ejendommene består typisk af erhvervslejemål i stueplan og boliglejemål på de øvrige etager.

Opgørelsen af dagsværdien på selskabets blandet benyttede ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 44.616 og afkastkrav i intervallet 5,00%-8,00%. Der er på balancedagen budgetteret med lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 49.408. Dagsværdien af selskabets blandet benyttede ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 760.803.

Selskabet har ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

18. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af de fremtidige rentebetalinger på en række variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappene har en samlet hovedstol på DKK 302 mio. og løbetider på 10 og 20 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til basisværdi, som på balancedagen udgør DKK -217,5 mio. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på DKK 52,1 mio.direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske kreditinstitutter som modpart.

19. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har ingen kautionsforpligtelser.

19. Eventualforpligtelser - fortsat -

Garantiforpligtelser

Selskabet er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse selskabers forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 182.033 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 83.744.

Andre eventualforpligtelser

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

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån og finansieringsinstitutter er der i selskabets ejendomme tinglyst pantesikkerhed for t.DKK 1.487.321, hvoraf t.DKK 125.293 er i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 2.753.199.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Finn Bach, Rosenstræde 23. 2 sal, 8800 Viborg	Ultimativ kapitalejer
F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg	Ultimativt moderselskab

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 1. Personaleomkostninger.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomhederne BGE Viborg A/S, Viborg og F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg.

22. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af BGE Viborg A/S, Viborg, CVR-nr. 40 11 72 45, der udarbejder koncernregnskab.

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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

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

Koncernen anvender normalindtjenningsmetoden for opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene ved virksomhedsovertagelser.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

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

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

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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 viderefakturering af omkostninger og løn, negativ goodwill samt 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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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
Bygninger	25-35	0-44
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0-18

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta.
Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.
Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.
Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

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

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles 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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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.

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.

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

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

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

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

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes 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 Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

22. 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 eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

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.

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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