



Årsrapport 2025
Bach Gruppen Holding A/S
Koncernen



”Sammenhold gør stærk. Husk det nu!”
Citat Finn Bach

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

Koncernoplysninger m.v.	3 - 6
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8 - 10
Ledelsesberetning	11 - 34
Resultatopgørelse	35
Balance	36 - 39
Egenkapitalopgørelse	40
Koncernens pengestrømsopgørelse	41
Noter	42 - 75

Selskabet

Bach Gruppen Holding A/S
Farvervej 1
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
Godkendt Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Bach Byg A/S, Viborg
Bach Gruppen A/S, Viborg
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg
Bal Ship P/F, Færøerne
Bal Bulk P/F, Færøerne
Betonfertigteilwerk Rostock GmbH, Rostock
BG Baustoffe GmbH, Tyskland
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
BG Wind GmbH, Rostock
BGA Viborg A/S, Viborg
BGE Viborg A/S, Viborg
Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg
C.T. Kranløft A/S, Viborg
DB Varde A/S, Viborg
Deruda International A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg
GH Mørtel A/S, Viborg
Hi Park I A/S, Viborg
Hi Park II A/S, Viborg
HI-Park III ApS, Viborg
Inkasso Partner ApS, Viborg
I/S Mørupvej 15, Viborg
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning
Tømmergaarden Rødkjærsbro A/S, Viborg
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg
Vihepo A/S, Viborg
2F Byg Viborg ApS, Viborg

Associerede virksomheder

Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg
Aquilon A/S, Viborg
Bach Gruppen København A/S, Viborg
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle
BGK Njalsgade A/S, Viborg
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg
Boligselskabet af 27. maj 2008 A/S, Viborg
Bølgen A/S, Viborg
BN Invest Vejle ApS, Vejle
DØBA A/S, Viborg
Ejendomsselskabet af 13.6.2017 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet af 17.10.2025 ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg
Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg
Gydevang ApS, Viborg
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg
I/S Ho Feriecenter, Viborg
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg
Kalhave Ventilation A/S, Viborg
Kolbækken ApS, Viborg
Niels Kalhave Holding A/S, Viborg
Pondus Viborg 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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. marts 2026

Direktionen

Palle Buhl Jørgensen

Anders Vangsgaard

Bestyrelsen

Finn Bach
Formand

Palle Buhl Jørgensen

Lene Christensen

Til kapitalejerne i Bach Gruppen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Bach Gruppen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 16. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Indledning

Bach Gruppen Holding A/S aflægger hermed årsrapport for 2025. Året har været præget af solid drift, hvor især en fortsat vækst på tværs af koncernens investeringsejendomme skal fremhæves.

Værdien af investeringsejendomme klar til udlejning er steget med DKK 316 mio., hvilket sammen med driften i den øvrige ejendomsportefølje har medført en stigning i basisindtjeningen og understøtter koncernens langsigtede strategi om stabil udvikling i ejendomsporteføljen.



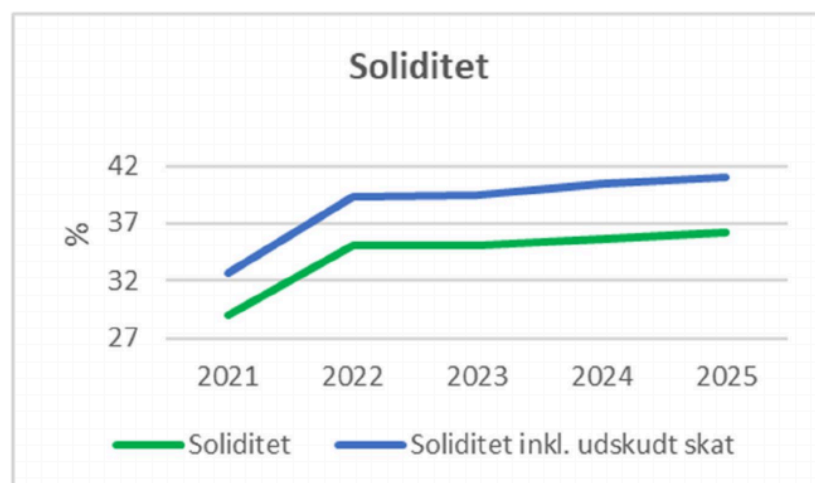
Koncernen har i 2025 realiseret et resultat før skat på DKK 204 mio., svarende til en forrentning af egenkapitalen ved årets begyndelse på 8,3% før skat og 6,8% efter skat. Resultatet ligger over det forventede niveau på DKK 125–175 mio., og ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Væsentlige begivenheder i 2025

2025 har været præget af gode fremskridt og opstarten på flere centrale projekter. Nogle af de vigtigste aktiviteter omfatter blandt andet:

- Igangsat færdiggørelsen af Njals Tårnet, Bryggens Bastion, København, som repræsenterer et af koncernens største enkeltstående ejendomsprojekter.
- Igangsættelsen af serieproduktion af betontårne til vindmøller i BG Wind GmbH, Rostock, som fra 2025 producerer vindmøletårne til hybridmøller. Dette markerer en væsentlig transformation af aktiviteterne i den tyske betonelementfabrik.
- Start på opførelsen af fire cementsiloer på Køge Havn, som skal danne grundlag for etableringen af en ny hub-terminal med kapacitet til 60.000 ton materialer og mulighed for reloading til omkringliggende markeder.
- Fortsat fremgang i udlejningen, hvor koncernen i lighed med 2024 har gennemført ca. 500 boligudlejninger, drevet af høj efterspørgsel på både bolig- og erhvervslejemål.
- Styrkelse af porteføljen, hvor de ejendomsrelaterede aktiver fortsat udgør mere end 90% af koncernens samlede aktivmasse på DKK 7.370 mio.

Koncernens soliditet er samtidig styrket yderligere og udgør 36,2% ved udgangen af 2025 mod 35,6% året før. Inklusive udskudt skat udgør soliditeten 41,1% mod 40,4% i 2024. Den stærke kapitalstruktur giver et robust fundament for den fortsatte udvikling.



Med udgangspunkt i den stigende værdi af porteføljen, lav tomgang og fortsat høj efterspørgsel på koncernens lejemål forventes bruttolejeindtægterne fortsat at stige med 4–8% i 2026. Koncernens forretningsmodel – baseret på langsigtede relationer og egen kontrol over hele værdikæden fra udvikling til drift – gør, at ledelsen vurderer, at koncernen står stærkt i et økonomisk marked med fortsat usikkerhed.

Nedenfor er året 2025 for koncernen opsummeret kort fortalt.

2025 - kort fortalt



204 mio DKK
Overskud før skat



Egenkapital
2.674
millioner DKK



Værdi af investeringsejd.
6.090
millioner DKK



Omsætning fra
udlejningsaktivitet
289
millioner DKK

Forsat positiv
udvikling i
udlejningen
med meget lav
tomgang.

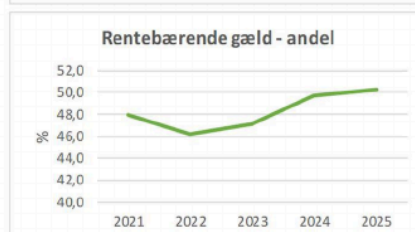
Igangsæt
færdiggørelse af
Njals Tårnet

Koncernen har
igangsæt
serieproduktion
af vindmølle-
tårne i beton.



Koncernens hoved- og nøgletal

		2021	2022	2023	2024	2025
Resultatopgørelse						
Omsætning fra udlejningsaktivitet	DKK mio.	240	240	266	274	289
Omsætning øvrige aktiviteter	DKK mio.	835	866	384	380	467
Omsætning i alt	DKK mio.	1.075	1.106	650	654	757
Resultat før dagsværdireguleringer						
Dagsværdiregulering af investeringsejd. i behold	DKK mio.	10	57	74	66	142
Dagsværdiregulering af solgte investeringsejd.	DKK mio.	141	262	44	3	1
Resultat før finansielle poster (EBIT)	DKK mio.	377	347	290	297	340
Indtægt af kapitalandele i ass. virksomheder	DKK mio.	114	24	-3	22	21
Resultat før skat	DKK mio.	392	289	167	157	204
Resultat efter skat	DKK mio.	319	235	127	138	167
Balance						
Investeringsejendomme	DKK mio.	3.916	4.377	4.613	4.887	5.203
Igangværende projekter indregnet som inv.ejd.	DKK mio.	1.387	755	771	850	887
Øvrige anlægsaktiver inkl. finansielle anl.akt.	DKK mio.	1.062	997	1.085	927	980
Anlægsaktiver i alt	DKK mio.	6.366	6.128	6.469	6.663	7.070
Omsætningsaktiver i alt	DKK mio.	340	266	238	274	315
Aktiver i alt	DKK mio.	6.706	6.394	6.707	6.937	7.386
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.873	2.198	2.312	2.444	2.624
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	DKK mio.	1.946	2.242	2.356	2.473	2.674
Egenkapital inkl. min.int. og udskudt skat	DKK mio.	2.187	2.514	2.651	2.803	3.032
Rentebærende forpligtelser	DKK mio.	3.218	2.954	3.162	3.450	3.715
Pengestrømme						
Pengestrømme fra drift før forskydning driftskap.	DKK mio.	-4	15	62	58	101
Forskydning i driftskapital	DKK mio.	311	435	10	-79	-65
Investeringsaktiviteter	DKK mio.	94	-5	-269	-110	-295
Finansieringsaktiviteter	DKK mio.	-410	-448	195	130	274
I alt	DKK mio.	-8	-4	-2	-1	15
Nøgletal						
Egenkapitalens gns. forrentning før skat	%	20,7	13,8	7,3	6,5	7,9
Egenkapitalens gns. forrentning efter skat	%	16,9	11,2	5,5	5,7	6,5
Egenkapitalandel inkl. minoritetsinteresser	%	29,0	35,1	35,1	35,6	36,2
Egenkapitalandel inkl. min.int. og udskudt skat	%	32,6	39,3	39,5	40,4	41,1
Rentebærende gæld andel	%	48,0	46,2	47,1	49,7	50,3
Investering i materielle anlægsaktiver	DKK mio.	731	411	296	465	388
Antal medarbejdere	Gns. antal	331	289	297	276	338



Hovedaktiviteter

Bach Gruppen Holding A/S fungerer som moderselskab for en række datter- og associerede virksomheder.

Koncernens aktiviteter er primært koncentreret om udvikling, opførelse og udlejning af bolig- og erhvervs-ejendomme samt produktion indenfor byggeindustrien.

Derudover varetager moderselskabet en række tværgående funktioner, som understøtter drift og udvikling i koncernens selskaber.

Sammensætningen af Bach Gruppen Holding A/S koncernen pr. 31. december 2025 fremgår af koncernoversigten på side 6.

Udvikling i koncernens økonomiske aktiviteter og forhold

Koncernen realiserede i 2025 en omsætning på DKK 757 mio. mod DKK 654 mio. i 2024 og et resultat efter skat på DKK 167 mio. mod DKK 138 mio. i 2024.

Resultatet før skat i 2025 udgør DKK 204 mio. mod DKK 157 mio. året før og ligger således over den udmeldte forventning på DKK 125-175 mio. før skat.

Året har været præget af fortsat fokus på optimering og konsolidering af ejendomsporteføljen. Dette har medvirket til en stigning i værdien af investeringsejendomme ekskl. projekter fra DKK 4.887 mio. i 2024 til DKK 5.203 mio. i 2025. Udviklingen ligger i tråd med de seneste års strategiske prioriteringer om en stabil og langsigtet porteføljeopbygning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og reguleringer indregnes løbende i resultatopgørelsen. For mere end 90% af lejemålene er der aftalt fuld pristalsregulering eller trappeleje, hvilket typisk medfører en årlig regulering af bruttolejen på 1-4%. Dagsværdireguleringer er derfor en naturlig del af koncernens forretningsmodel.

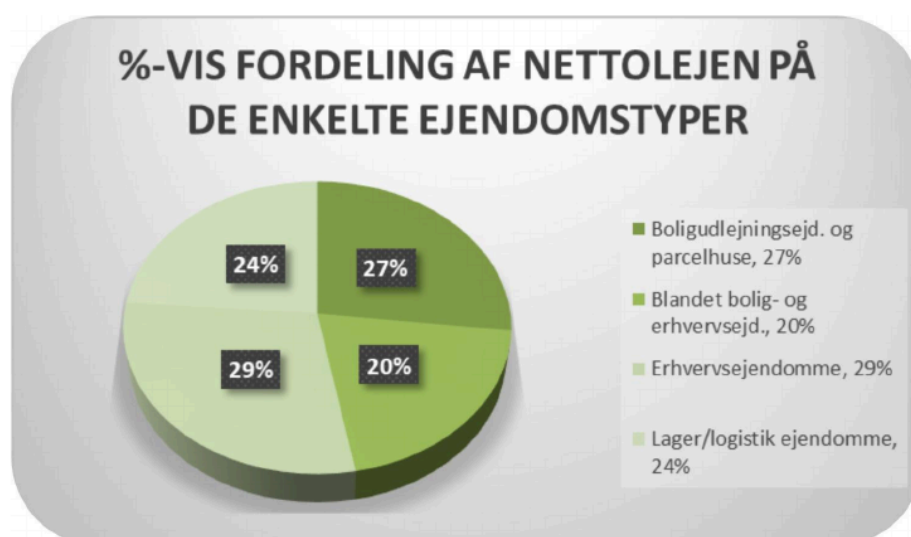
Koncernen fastholder en forsigtig tilgang til værdiansættelsen af ejendommene.

Dette underbygges af, at dagsværdireguleringer på solgte ejendomme i 2025 udgjorde DKK 32 mio, hvoraf DKK 31 mio dog først realiseres i 2026, men som indregnes i 2025. De er derfor opført som urealiserede i 2025.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2021	2022	2023	2024	2025
Dagsværdiregulering ejd. i behold	DKK mio.	10	57	74	66	142
Bryggens Bastion:						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	484	740	0	0	0
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	-350	-513	0	0	0
Avance på solgte investeringsejd.	DKK mio.	134	227	0	0	0
Øvrige:						
Salgspris på solgte investeringsejd.	DKK mio.	92	81	88	25	6
Bogført værdi af solgte inv.ejd.	DKK mio.	-84	-46	-44	-22	-5
Avance på solgte investeringsejd.	DKK mio.	8	35	44	3	1
Avance i alt solgte investeringsejd.	DKK mio.	142	262	44	3	1
Dagsværdiregulering inv.ejd. i alt	DKK mio.	152	319	118	69	143

Den samlede dagsværdiregulering på ejendomme i behold udgjorde DKK 142 mio., hvoraf DKK 31 mio. vedrører ejendomme solgt og leveret primo 2026. Den reelle regulering for 2025 udgør således DKK 101 mio., svarende til 1,65% af dagsværdien af investeringsejendomme. Dette niveau ligger fortsat under den typiske årlige lejestigning. I tallet indgår også værdiregulering ved færdiggørelse af projekter.

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



Ud af den samlede leje, udgør fordelingen mellem bolig og erhverv henholdsvis 29% vedrørende boligudlejning og 71% vedrørende erhvervsudlejning.

Investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsudlejning

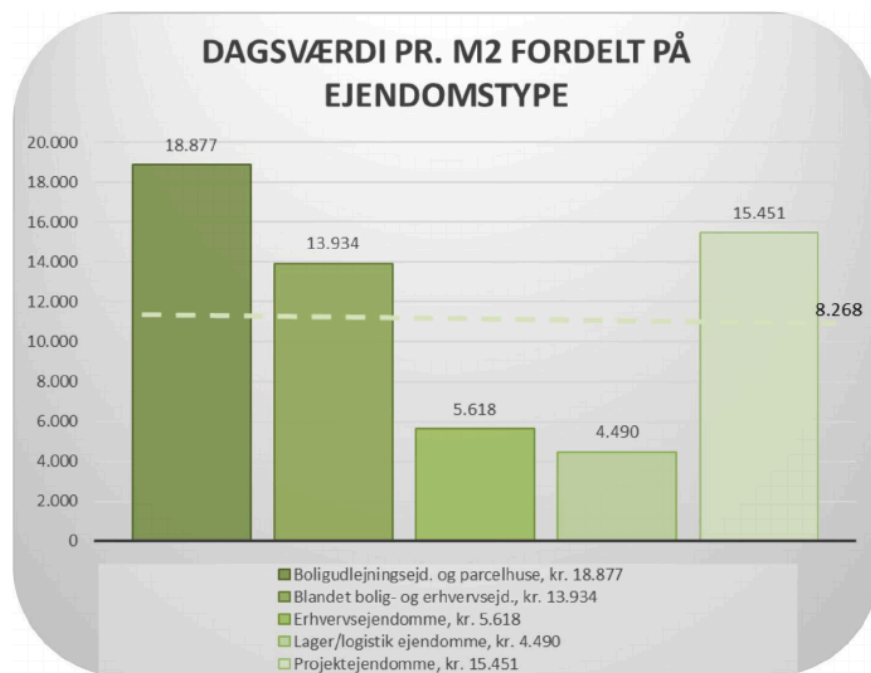
Investering og udvikling af ejendomme udgør fortsat koncernens største og mest betydningsfulde forretningsområde. Ved udgangen af 2025 udgjorde den bogførte dagsværdi af koncernens investerings-ejendomme ekskl. projekter DKK 5.203 mio., hvilket placerer Bach Gruppen Holding blandt de største privatejede ejendomsselskaber i Danmark målt på porteføljens værdi.

Ejendomsportefølje fordelt på dagsværdi (ekskl. Projekter)

Dagsværdi	Antal	t. M2	Bogført dagsværdi t.DKK mio.	Pr. M2 DKK
> 200 mio.	6	261	1.890	7.249
100 - 200 mio.	3	48	372	7.810
50 - 100 mio.	14	107	968	9.007
20 - 50 mio.	34	118	1.048	8.871
0 - 20 mio.	172	137	924	6.730
I alt	229	671	5.203	7.750

Som det fremgår ovenfor, råder koncernen over en bredt sammensat ejendomsportefølje både i antal og størrelse, hvilket bidrager til en robust risikospredning.

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:



Den gennemsnitlige dagsværdi pr. m² – inklusive projektejendomme – udgør DKK 8.268. Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden som primært værdiansættelsesprincip. Dagsværdien pr. m² er en integreret del af vurderingsprocessen. Sammenlignet med øvrige større aktører i branchen ligger koncernens m²-værdier fortsat væsentligt lavere, hvilket alt andet lige giver en stærk position med “mange mursten for pengene”.

Udviklingen har i 2025 været tilfredsstillende med en del færdiggjorte projekter med efterfølgende udlejning. Vi forventer, at denne udvikling også fortsætter i 2026, hvor en række projekter ligeledes forventes færdiggjort med efterfølgende udlejning.

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

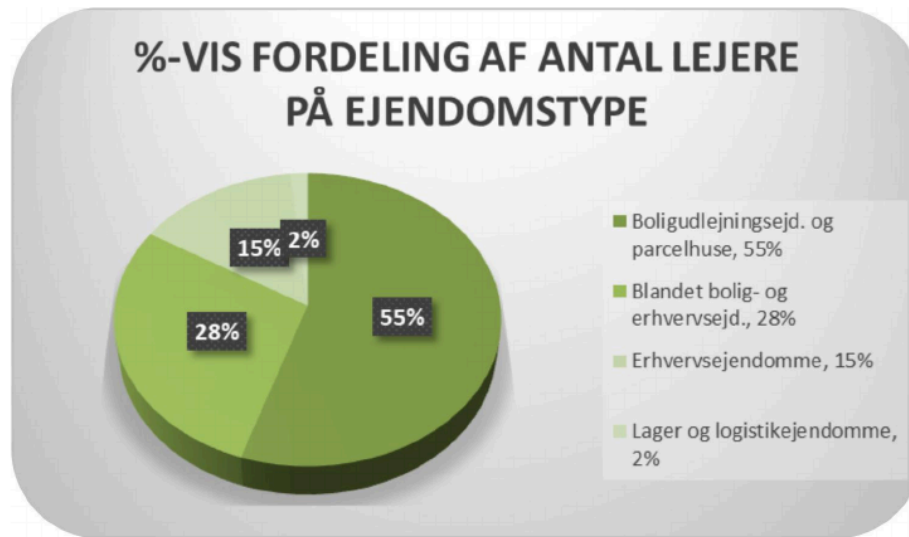
Udvikling i lejeindtægter		2021	2022	2023	2024	2025
Bruttolejeindtægter	DKK mio.	240,0	242,7	266,0	274,0	289,0
Bruttolejeindtægter	Index	100,0	101,1	110,8	114,2	120,4
Nettolejeindtægter	DKK mio.	206,4	200,1	226,1	235,0	247,0
Nettolejeindtægter	Index	100,0	96,9	109,5	113,9	119,7

Bruttolejeindtægterne er steget som følge af nye udlejninger, høj efterspørgsel og pristalsreguleringer. Siden 2021 er brutto- og nettolejeindtægterne steget med henholdsvis 20,4% og 19,7%.

Stigningen fra 2024 til 2025 er tilfredsstillende og som forventet i det nuværende marked.

For det kommende år forventes bruttolejeindtægter i niveauet DKK 295 - 310 mio.

Ved udgangen af 2025 havde koncernen 671.000 m² til rådighed for udlejning fordelt på 229 ejendomme og 1.350 lejere.



Den store spredning understøtter koncernens stærke markedsposition og skaber fleksibilitet i forhold til lejerens behov for forskellige lejemaalstørrelser. Kombinationen af en fuldt integreret værdikæde, mange års erfaring og et konkurrencedygtigt lejeniveau bidrager fortsat til den lave tomgang i porteføljen.

Ejendommene

Interessen for investeringsejendomme har de seneste år været stigende – både inden for boligsegmentet og for velbeliggende kontor- og lagerejendomme. Koncernen ejer som tidligere beskrevet 229 ejendomme med i alt 671.000 m² til rådighed for udlejning.

Fordelingen på ejendomsstyper fremgår af nedenstående tabel. Det skal bemærkes, at projektejendomme ikke indgår i opgørelsen.

Koncernen råder primært over kontor-, bolig- og lagerejendomme og har kun en begrænset mængde produktions- og detailhandelsejendomme. Den store andel af lager- og logistikejendomme skal ses i lyset af koncernens betydelige transport- og logistikcenter i HI-Park i Herning, som alene udgør 34% af det samlede udlejningsareal.

Portefølje fordelt på ejendomstype (ekskl. projekter)

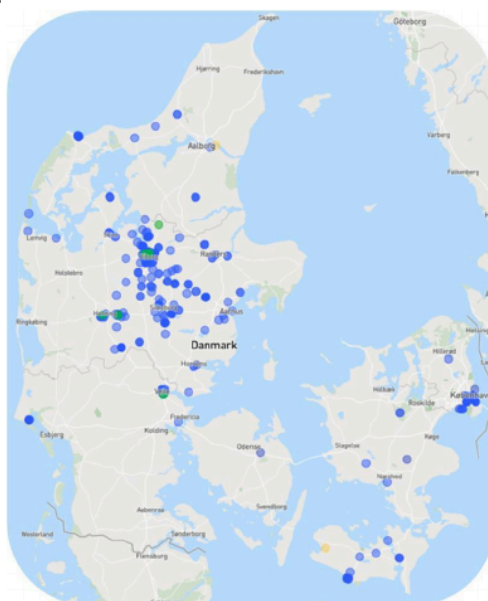
Ejendomstype	Bogført dagsværdi t.DKK mio.	t. M2	DKK pr. M2	Antal ejd.
Bolig	1.216	70	17.405	109
Bl. bolig og erhverv	1.161	83	14.069	40
Erhverv	1.534	267	5.743	72
Lager-/logistik	1.292	252	5.130	8
I alt	5.203	671	7.750	229

Dagsværdien på de 4 ejendomstyper er i runde tal fordelt med 1/4 på hver, og efter en samlet vurdering af fordelingen mellem ejendomstyper og lejersammensætning finder ledelsen, at porteføljen udviser en tilfredsstillende diversifikation og risikospredning.

Koncernen er bredt geografisk repræsenteret, hvilket fremgår af kortudsnittet. Den største koncentration af ejendomme findes i Viborg, Herning og Vejle i det Midt-/sydjyske samt i København.

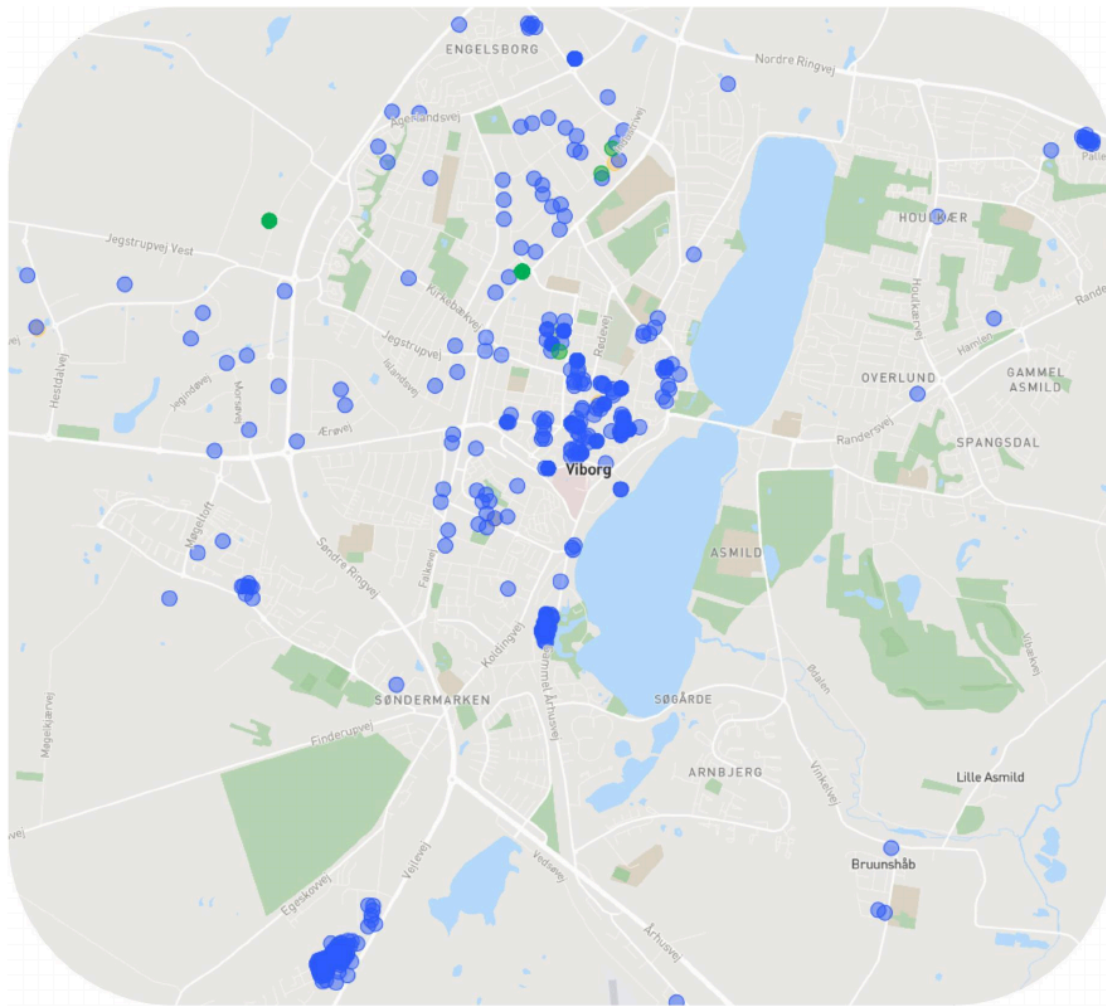
Koncernen er markedsledende i Viborg, hvor der gennem mange år har været et strategisk fokus på at samle både bolig- og erhvervsjendomme i karréer.

Dette afspejles særligt i Viborg midtby og langs "Indre Ringvej", hvor koncernen råder over en betydelig ejendomsmasse.



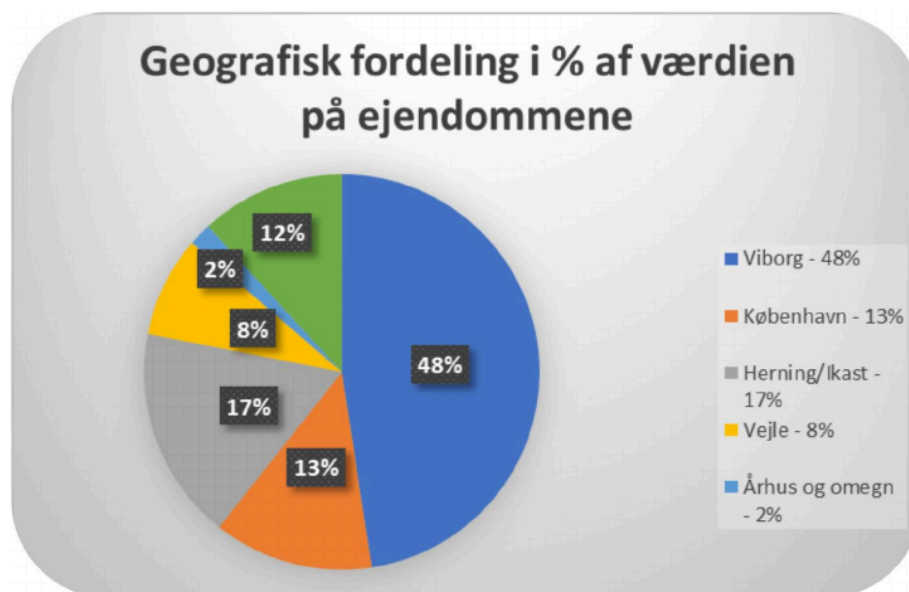
Kortudsnittet nedenfor viser koncernens placeringer i Viborg midtby.

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 placeret her.



Projektejendomme og ejendomme under opførelse

Koncernens igangværende projektejendomme udgør DKK 887 mio. ultimo 2025.

I Viborg er flere større projekter afsluttet i løbet af året, og der er samtidig en solid pipeline af nye bolig- og erhvervsprojekter i byen. Hertil kommer enkelte igangværende erhvervsbyggerier inden for lager og logistik, hvor efterspørgslen fortsat er høj.

Det største enkeltstående projekt i koncernen er Njals Tårnet på Bryggens Bastion, som ultimo 2025 er gået ind i sin færdiggørelsesfase. Njals Tårnet udgør et markant og langsigtet strategisk projekt i koncernens portefølje og kommer ved færdiggørelsen til at repræsentere et af koncernens mest betydelige ejendomsaktiver. Byggeriet forventes færdigopført i 2027 og vil efter ibrugtagning indgå som en væsentlig værdiskaber i både bolig- og erhvervssegmentet i København. Projektet er kendetegnet ved høj kompleksitet, central beliggenhed og betydelig volumen.



I overensstemmelse med koncernens forsigtige vurderingsprincipper indregnes der ikke avancer eller dagsværdireguleringer på projektejendomme, før disse er klar til udlejning. Dagsværdireguleringen foretages således først på færdiggjorte projekter, når udlejningsgrundlaget er etableret.

Nedenfor billeder af nogle af de færdiggjorte projekter i 2025:



Parcelhuse og grunde

I 2025 har der fortsat været fokus på udvikling af de rækkehusprojekter, koncernen råder over.



Det er særligt tæt/lav bebyggelse, der er tale om. Et eksempel herpå er ovenstående billede, som er et igangværende projekt nær Aarhus.

Biler og materiel

Koncernen varetager aktiviteter inden for køb, salg og udlejning af biler og materiel samt tilhørende værkstedsdrift. Disse aktiviteter understøtter både de interne behov i koncernens bygge- og anlægsforretning samt i mindre omfang udlejning til eksterne kunder.

De eksisterende cementsiloer på Aarhus Havn, der blev opført i 2022, har også i 2025 bidraget positivt gennem en stabil udlejning og understøtter fortsat koncernens aktiviteter inden for byggematerialer.

I tråd med koncernens langsigtede udviklingsstrategi er der i 2025 påbegyndt opførelsen af fire nye cementsiloer på Køge Havn. Siloerne etableres som led i anlægget af en ny hub-terminal med en samlet kapacitet på 60.000 ton og mulighed for reloading til omkringliggende markeder. Terminalen forventes at blive et centralt logistisk knudepunkt og vil fremadrettet styrke koncernens position inden for håndtering og distribution af cement og beslægtede materialer.



Råstofudvinding

Aktiviteterne inden for råstofudvinding har i 2025 udviklet sig mindre positivt end forventet. Der er realiseret et underskud på DKK 4,8 mio. efter skat mod et overskud på DKK 3,5 mio. i 2024, hvilket primært skyldes lavere aktivitetsniveau og en udfordret markedssituation i segmentet.

I løbet af året har koncernen solgt to skibe, hvoraf det ene er afhændet gennem en selskabshandel. Disse frasalg er en del af den strategiske beslutning om gradvist at nedtrappe aktiviteterne inden for råstofområdet og reducere kapitalbindingen i segmentet.

Der er fortsat arbejdet målrettet med tilpasning af de resterende aktiviteter samt optimering af anlægsaktiverne, hvilket har forbedret det driftsmæssige grundlag. Som følge af den planlagte nedtrapping forventes der dog et mindre underskud i 2026, før aktiviteterne når et stabilt niveau.

Byggerelaterede virksomheder

Resultatet for de byggerelaterede virksomheder udgør DKK 9,7 mio. før skat i 2025 mod DKK 7,6 mio. året før.

Året har især været præget af den fulde overgang til serieproduktion af vindmøletårne i beton i BG Wind GmbH, Rostock. Omstillingen fra en traditionel ordreproducerende betonelementfabrik til en moderne serieproduktionslinje har krævet betydelige ressourcer, men processen er gennemført med stor succes. Serieproduktionen kører nu stabilt efter anvisninger fra Nordex Group og omfatter betontårne til hybridmøllen N175/6.X. Dette giver et stærkt fundament for et spændende og vækstorienteret 2026.

Den vellykkede transformation har samtidig skabt betydelig opmærksomhed i den tyske delstat Mecklenburg-Vorpommern, hvor BG Wind GmbH spiller en vigtig erhvervs- og jobmæssig rolle. Som anerkendelse heraf blev virksomheden i 2025 udvalgt som vært for delstatens årlige Exportabend, hvor ministerpræsidenten for Mecklenburg-Vorpommern deltog og holdt oplæg. Arrangementet tiltrak bred regional interesse og understregede virksomhedens voksende betydning.



I BG Beton A/S anses den tidligere betonsag for afsluttet, og den resterende hensættelse til tab er derfor blevet tilbageført i 2025.

Både cement- og betonaktiviteterne har udviklet sig positivt og bidraget solidt til årets resultat.

Kvalitetssikring, miljø og bæredygtighed i BG Beton

Kvalitetssikring udgør i dag et væsentligt og integreret element i BG Beton. Der arbejdes systematisk med kvalitetssikring i alle led af produktionen af færdigblandet beton. Formålet er at sikre en ensartet og stabil produktkvalitet, som lever op til gældende standarder, myndighedskrav og kundernes forventninger.



BG Beton har udarbejdet miljøvaredeklarationer (EPD'er) for sine produkter. EPD'erne dokumenterer produkternes miljøpåvirkning og anvendes aktivt i dialogen med kunder, rådgivere og bygherrer, særligt i lyset af de skærpede krav til livscyklusvurderinger (LCA) i forbindelse med udstedelse af nye byggetilladelser. De gradvist strammere CO₂-grænseværdier for nybyggeri øger behovet for dokumenterede og sammenlignelige miljødata for byggematerialer.

Arbejdet med EPD'er er et prioriteret og strategisk indsatsområde for BG Beton A/S. EPD'erne opdateres løbende i takt med ændringer i råvaresammensætning, produktionsforhold og gældende standarder, således at dokumentationen til enhver tid afspejler de faktiske forhold.

Et centralt fokusområde i denne sammenhæng er anvendelsen af malet højovnsslagge (GGBS) som delvis erstatning for traditionelle bindemidler i betonproduktionen. Slagger har været anvendt og gennemtestet internationalt i mange år, men blev først formelt tilladt som tilsætningsmateriale i Danmark med udgivelsen af betonstandard DS 206:2024.

Slagger er i dag tilladt som tilsætningsstof i beton på tilsvarende vis, som det gennem mange år har været muligt at anvende flyveaske. I takt med udfasningen af kulfyrede kraftværker er tilgængeligheden af flyveaske imidlertid reduceret betydeligt, hvilket har øget behovet for alternative tilsætningsmaterialer med dokumenteret teknisk og miljømæssig effekt.

BG Beton A/S arbejder aktivt og kontrolleret med indfasning af slagger inden for rammerne af gældende standarder. Anvendelsen bidrager til reduktion af betonens samlede CO₂-aftryk og understøtter selskabets evne til at levere løsninger, der imødekommer markedets og myndighedernes skærpede LCA- og klimakrav.

Der lægges afgørende vægt på, at anvendelsen af alternative bindemidler ikke påvirker betonens styrke, holdbarhed eller bearbejdelse, og at produkterne fortsat opfylder gældende normer, myndighedskrav og kundespecifikationer.

Ledelsen vurderer, at den systematiske integration af kvalitetssikring, EPD-dokumentation og udvikling af mere klimavenlige recepter styrker selskabets markedsposition og konkurrenceevne i en branche under markant bæredygtighedsmæssig omstilling.

SHT i Herning har derimod været udfordret, da flere projekter i markedet er blevet udskudt, hvilket har påvirket aktivitetsniveauet negativt i 2025.

Samlet vurderer ledelsen resultatet som tilfredsstillende – og ikke mindst som et år, der strategisk har styrket koncernens position gennem etableringen af en velfungerende og skalerbar serieproduktion af vindmøletårne.

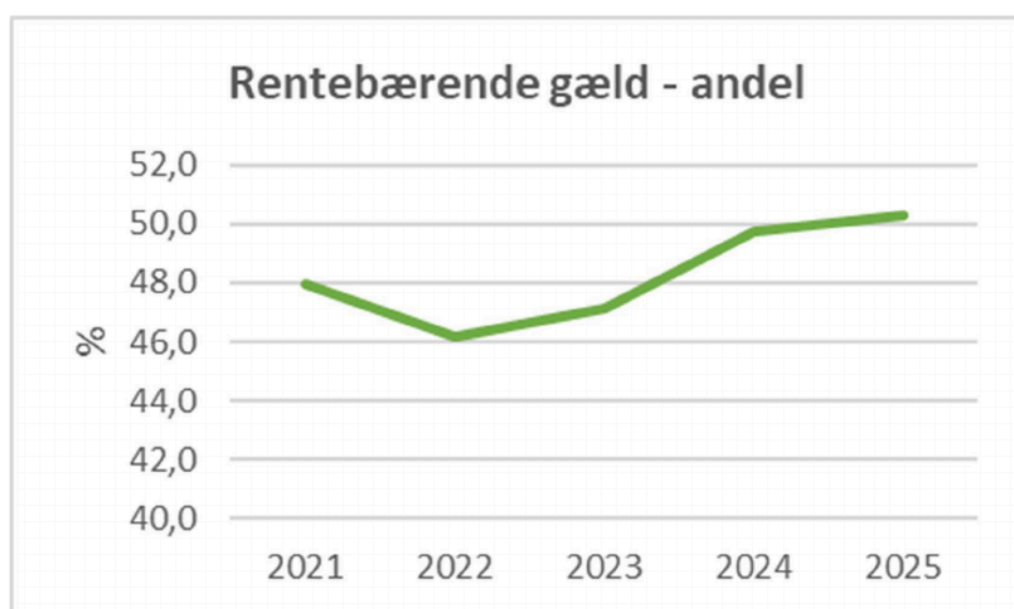
Soliditet og kapitalstruktur

Koncernens soliditet ekskl. hensættelse til udskudt skat, men inkl. minoritetsinteresser, udgør ultimo 2025 36,2%, hvilket er en stigning i forhold til 35,6% året før. Når udskudt skat indregnes, udgør soliditeten 41,1% mod 40,4% i 2024. Udviklingen fremgår af de nedenstående tabeller og illustrerer en fortsat styrkelse af koncernens kapitalgrundlag gennem året.

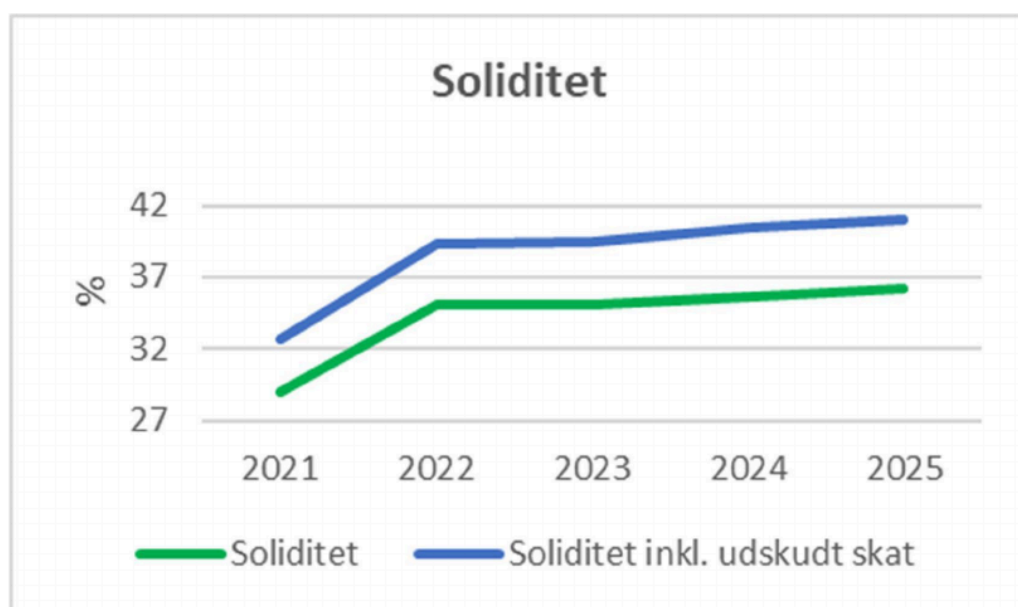
Kapitalstruktur		2021	2022	2023	2024	2025
Egenkapital	DKK mio.	1.946	2.242	2.356	2.473	2.674
Udskudt skat	DKK mio.	241	272	296	330	358
Prioritetsgæld	DKK mio.	1.663	1.800	2.071	2.074	2.103
Finansieringsinstitutter langfristet	DKK mio.	517	661	696	868	1.088
Finansieringsinstitutter kortfristet	DKK mio.	1.037	492	395	508	485
Øvrige forpligtelser	DKK mio.	1.301	927	894	684	677
I alt	DKK mio.	6.706	6.394	6.707	6.937	7.386
Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende:						
Ikke rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	3.489	3.440	3.545	3.487	3.671
Rentebærende andel af kapitalen	DKK mio.	3.218	2.954	3.162	3.450	3.715
I alt	DKK mio.	6.706	6.394	6.707	6.937	7.386

Kapitalstruktur i %		2021	2022	2023	2024	2025
Egenkapital	%	29%	35%	35%	36%	36%
Udskudt skat	%	4%	4%	4%	5%	5%
Prioritetsgæld	%	25%	28%	31%	30%	28%
Finansieringsinstitutter langfristet	%	8%	10%	10%	13%	15%
Finansieringsinstitutter kortfriet	%	15%	8%	6%	7%	7%
Øvrige forpligtelser	%	19%	15%	13%	10%	9%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%

Kapitalstruktur fordelt i rentebærende og ikke rentebærende i %:		2021	2022	2023	2024	2025
Ikke rentebærende andel af kapitalen	%	52%	54%	53%	50%	50%
Rentebærende andel af kapitalen	%	48%	46%	47%	50%	50%
I alt	%	100%	100%	100%	100%	100%



Den rentebærende gæld udgør fortsat 50% af balancesummen, hvilket er på linje med sidste år og afspejler koncernens langsigtede finansieringsstrategi. Som det fremgår af graferne, er kapitalstrukturen stabil og i overensstemmelse med koncernens målsætninger om en soliditet før og efter skat på henholdsvis minimum 35% og 30%.



Koncernen vurderer, at soliditeten inkl. udskudt skat giver det mest retvisende billede for kreditgivere, da denne opgørelsesmetode bedst afspejler den finansielle robusthed ved værdiansættelse af de langsigtede ejendomsinvesteringer. Med en soliditet på 41,1% står koncernen stærkt og velpolstret til at håndtere fremtidige investeringer og udsving i markedsforholdene.

Som det også fremgår af tabellen, er der traditionelt ikke udbetalt væsentlige udbytter til ejerne. Den begrænsede udlodningspolitik understøtter koncernens kontinuerlige konsolidering og bidrager til at opretholde den høje soliditet over tid.

Udbytte		2021	2022	2023	2024	2025
Udbytte til moderselskabsaktionærer	DKK mio.	0	0	0	0	0
Udbytte til minoritetsaktionærer	DKK mio.	2.736	3.006	2.632	1.646	172
Udbytte i alt	DKK mio.	2.736	3.006	2.632	1.646	172

Pengestrømme og finansiering

Koncernens pengestrømme fra driften før forskydning i driftskapital udgjorde i 2025 DKK 101 mio. mod DKK 58 mio. i 2024. De samlede pengestrømme fra driftsaktiviteten beløb sig herefter til DKK 36 mio. mod DKK -22 mio. året før, hvilket afspejler en markant forbedring i likviditeten fra den løbende drift. Samlet set udgør årets pengestrømme DKK 15 mio.

Koncernen fastholder sin finansieringsstrategi med optagelse af størst mulige realkreditlån i samtlige ejendomme. Denne tilgang sikrer en omkostningseffektiv og fleksibel finansiering og indebærer, at koncernen udelukkende anvender traditionelle bank- og realkreditlån. Der er således ikke optaget obligations- eller obligationslignende lån.

Lån optages som udgangspunkt i danske kroner. Når koncernen har løbende indtægter i euro, afdækkes valutarisikoen ved optagelse af lån i euro, så der ikke påtages åben valutarisiko. Den samlede valutaposition vurderes dermed som meget begrænset.

Risikofaktorer

Som følge af koncernens omfattende ejendomsportefølje er indtjeningen i et vist omfang påvirket af renteutviklingen. Risikoen modvirkes dog af, at mere end 90% af alle lejeindtægter reguleres årligt via pristalsregulering eller trappeleje, hvilket understøtter en stabil og forudsigelig indtjening. Koncernen overvåger løbende renteutviklingen gennem både fundamentale analyser og tekniske markedsindikatorer.

Koncernen har desuden en restriktiv og forsigtig tilgang til værdiansættelse af investeringsejendomme, hvilket reducerer risikoen for pludselige værdireguleringer. Der er tidligere indgået en fastrenteswap, som bidrager til yderligere afdækning af renterisikoen.

Der vurderes ikke at være væsentlige øvrige driftsmæssige risici ud over de markedsforhold, der naturligt knytter sig til ejendomsbranchen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af koncernens finansielle eller driftsmæssige situation. Den igangværende udvikling i koncernens projekter og aktiviteter forløber som planlagt.

Den forventede udvikling

Koncernen forventer, at både indtjening, pengestrømme og konsolidering vil udvikle sig positivt i de kommende år. Den samlede portefølje af investeringsejendomme forventes fortsat at levere stabile og stigende lejeindtægter, understøttet af lav tomgang, høj efterspørgsel og nye færdiggjorte projekter.

Ledelsen arbejder målrettet efter den fastlagte strategi og prioriterer samtidig ressourcer til større udviklingsprojekter. For 2026 forventes et resultat før skat i niveauet DKK 150–200 mio., hvilket vurderes at være et robust og realistisk niveau i det nuværende marked.

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 indarbejder principper for ansvarlig datahåndtering i de relevante politikker og procedurer. Der lægges vægt på et højt etisk niveau i alle aspekter af virksomhedens databehandling, herunder beskyttelse af personoplysninger, korrekt anvendelse af data og sikkerhed omkring digitale systemer. Koncernens privatlivspolitik kan tilgås via linket nedenfor.
<https://www.bachgruppen.dk/privatlivspolitik/>

Redegørelse for samfundsansvar

Samfundsansvar

Bach Gruppen Holding A/S koncernen består af en række virksomheder inden for opførelse og udlejning af bolig- og erhvervsjendomme samt produktion af byggematerialer og råvarer. Koncernen arbejder fortsat ud fra en integreret forretningsmodel, hvor centrale aktiviteter – herunder bygge- og entreprenøropgaver, transport, råstofudvinding og betonproduktion – udføres i egne selskaber. Dette sikrer kvalitet, fleksibilitet og en mere robust værdikæde.

Koncernen er bevidst om sit samfundsansvar og arbejder for at skabe en mere bæredygtig udvikling, som tager hensyn til miljøet, medarbejdere, kunder, leverandører og lokalsamfundet.

Som led i de tidligere forventede krav om bæredygtighedsrapportering har koncernen i 2024 og 2025 arbejdet målrettet med at opbygge de processer, datagrundlag og styringssystemer, der skulle danne fundament for rapportering efter EU's CSRD-direktiv. Med vedtagelsen af EU's Omnibus-pakke er koncernen ikke længere omfattet af CSRD's rapporteringsforpligtelser fra regnskabsåret 2025. Det udførte forberedelsesarbejde anvendes fortsat aktivt og dataindsamlingen forsætter.

Koncernens fortsatte arbejde med samfundsansvar vil fremgå af koncernens ESG-rapporter for både 2024 og 2025. ESG-Rapporterne vil dække hele koncernen på et konsolideret niveau og følge VSME-standard, herunder både VSME-standardens Basismodul og Udvidet modul. Udarbejdelse af rapporter er igangsat, og ESG-rapporten for 2024 forventes færdiggjort og offentliggjort i løbet af 2. kvartal 2026, mens ESG-rapporten for 2025 forventes i 2. eller 3. kvartal af 2026. ESG-rapporterne har til formål at skabe gennemsigtighed for koncernens interessenter og hjælpe med at styre koncernen mod en grønere og mere bæredygtig udvikling.

Væsentligste risici:

Koncernen er bevidst om, at dens aktiviteter indebærer risici relateret til samfundsansvar, herunder miljø- og klimapåvirkning som følge af koncernens CO₂-udledning, arbejdsmiljø- og personalerelaterede risici, herunder arbejdsulykker og trivsel, samt risiko for brud på menneskerettigheder i leverandørkæden. Derudover er der en risiko for korruption og bestikkelse i forbindelse med samarbejde med forretningspartnere, selvom denne vurderes lav ved aktiviteter i Danmark sammenholdt med andre lande.

I de efterfølgende afsnit vil koncernen redegøre for dens politikker, handlinger og målsætninger, der skal imødegå ovenforævnte risici.

Miljø og klima

Koncernen arbejder løbende med at reducere klima- og miljøpåvirkningen fra drift, ejendomme og produktion. I 2025 er arbejdet med gennemførelse af betydelige energioptimeringer af flere ejendomme fortsat, hvilket har forbedret energimærkningen og reduceret energiforbruget. Koncernen fortsatte også opsætning af solcelleanlæg på ejendomme med større egetforbrug, og udvidelsen fortsætter i de kommende år.

I forbindelse med den kommende ESG-rapport for 2024 vil koncernens samlede energiforbrug og udledninger for scope 1 og 2 blive opgjort for første gang. Selvom udarbejdelse af ESG-rapporten for 2024 endnu ikke er færdig, har arbejdet med kortlægningen af koncernens energiforbrug og CO₂-udledninger allerede nu givet et bedre grundlag for at styre og reducere klimapåvirkningen fremadrettet. Arbejdet med at etablere systemer til opgørelse af scope 3-udledninger er igangsat, og integration heraf vil ske i takt med implementeringen af nye data- og ERP-løsninger.

Inden for betonproduktion fokuseres der fortsat på at reducere CO₂-aftrykket. BG Beton A/S arbejder målrettet med alternative bindemidler såsom malet højevnsslagge (GGBS), som nu er tilladt efter DS 206:2024. Samtidig opretholder virksomheden de gældende certificeringer efter DS/EN 206.

Koncernen har desuden et stigende fokus på cirkulær økonomi, særligt i forbindelse med renovering og nybyggeri, hvor materialelegenbrug og ressourceoptimering indgår som centrale elementer.

Sociale og medarbejderforhold

Koncernen ønsker fortsat at være en rummelig og attraktiv arbejdsplads på tværs af selskaber og fagområder. Sidste år vedtog koncernen en ansvarlighedspolitik for medarbejderforhold, herunder menneskerettigheder og basale arbejdstagerrettigheder. Politikken omfatter bl.a. ikke-diskrimination, retten til sikkerhed, rimelige arbejdsvilkår og fravær af tvangs- og børnearbejde.

Koncernen arbejder fortsat for at sikre et trygt og sikkert arbejdsmiljø i alle dele af organisationen – fra kontorer og lager til byggepladser og råstofudvinding. Arbejdsulykker indberettes og håndteres efter gældende regler.

Der er fortsat fokus på at tiltrække og fastholde medarbejdere, herunder gennem elevpladser, seniorordninger og fleksible løsninger, hvor det er muligt. Koncernen støtter desuden en række lokale sportsklubber og kulturelle aktiviteter i de områder, hvor virksomheden driver forretning.

Blandt andet er der givet sponsorstøtte til følgende klubber, foreninger og kulturelle aktiviteter:

Andersen Motorsport ApS	Viborg HK
Blue Fox Herning	Viborg Kommune (Skyliner til torvet)
FC Midtjylland	Viborg Kultu og Idrætsfond
Herning Cykle Klub	Viborg Miniby
Kultur Center Limfjord Skive	Skive Idræts Klub Elite
Lions Club Viborg	Frankie Racing
Pimpongs Talentskole	Vexa HLM Running
Silkeborg IF	Viborg Atlet Klub
Søndermarkens Idrætsklub	Viborg Svømmeklub
Team Viborg Fodbold	Byportalen *
Tinghallen	Mobilcenter Midt Padel 2. div.
Viborg FF	Viborg Idrætsråd (Søndersøløbet)
Viborg Golfklub	Royal Run
* Jul i Viborg, Torvekoncerter, Snapsting, Nordic Lake Festival, Kultur Anders, Snapsting Julekalender, Jazz/Blues Viborg - 31 koncerter	

Virksomhedsledelse

Koncernen vægter ansvarlig virksomhedsadfærd højt og opererer efter god forretningsetik samt gældende lovgivning. Den etablerede whistleblowerordning er åben for både interne og eksterne interessenter og har i 2025 ikke modtaget indberetninger om alvorlige forhold.

Koncernen har ingen registrerede sager om overtrædelse af menneskerettigheder, korrupcion eller bestikkelse, og der afgives som udgangspunkt ikke tilbud på entrepriser, da byggeaktiviteter primært udføres til eget brug.

Koncernens fremadrettede arbejde med bæredygtighed og ESG

I de kommende år forventer koncernen gradvist at udbygge sin ESG-rapport – både i dybde og omfang – i takt med, at datakvalitet, metoder og interne processer videreudvikles. Ambitionen er at skabe en robust, relevant og operationel rapportering, der understøtter både forretningsudviklingen og de stigende krav fra myndigheder, samarbejdspartnere og finansielle interessenter.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.25	200	200	2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.25	200	200	2%

Resultatopgørelse

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK	2025 t.DKK	2024 t.DKK
1	756.574	654.162	2.490	2.441
	Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver			
	64.447	36.181	0	0
	821.021	690.343	2.490	2.441
	Indtægter i alt			
	38.832	52.617	427	31
	-256.686	-94.331	0	0
	-41.847	-110.529	0	0
	-39.394	-36.515	0	0
	-104.794	-96.549	-1.432	-1.067
	417.132	405.036	1.485	1.405
2	-169.142	-140.116	-3.212	-4.068
	247.990	264.920	-1.727	-2.663
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
	-44.822	-34.250	0	0
	203.168	230.670	-1.727	-2.663
	Resultat før dagsværdireguleringer			
	142.901	68.946	0	0
	-6.422	-2.399	0	0
	339.647	297.217	-1.727	-2.663
	Resultat af primær drift			
4	-1.500	-142	186.077	168.855
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
5	20.670	21.611	0	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder			
	85	102	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver			
6	9.609	12.425	12.348	12.310
	Andre finansielle indtægter			
7	-164.059	-174.032	-42.338	-45.493
	Andre finansielle omkostninger			
	204.452	157.181	154.360	133.009
	Resultat før skat			
	-37.348	-19.525	6.998	7.900
	167.104	137.656	161.358	140.909
	Skat af årets resultat			
	Årets resultat			
8	Forslag til resultatdisponering			

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
Note					
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	4.113	0	0	0
	Erhvervede rettigheder	475	866	0	0
	Goodwill	17.127	0	0	0
	Udviklingsprojekter under udførelse	296	0	0	0
	Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	1.122	0	0	0
9	Immaterielle anlægsaktiver i alt	23.133	866	0	0
	Grunde og bygninger	200.280	181.040	0	0
	Investeringsjendomme	6.090.263	5.736.274	0	0
	Skibe	17.411	24.566	0	0
	Produktionsanlæg og maskiner	205.654	193.817	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.189	39.805	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	25.153	2.092	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	6.566.950	6.177.594	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.037.082	2.836.341
12	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	200.000	180.000
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	364.584	328.448	0	0
12	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	26.066	53.274	0	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.565	6.254	3.454	3.454
12	Deposita	92	92	0	0
12	Andre tilgodehavender	82.095	96.618	355	453
	Finansielle anlægsaktiver i alt	480.402	484.686	3.240.891	3.020.248
	Anlægsaktiver i alt	7.070.485	6.663.146	3.240.891	3.020.248
	Råvarer og hjælpematerialer	17.997	13.871	0	0
	Varer under fremstilling	2.293	603	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	96.529	45.201	0	0
	Varebeholdninger i alt	116.819	59.675	0	0

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
Note					
14	Selskabskapital	10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	1.214.350	1.013.603
	Overført resultat	2.613.932	2.432.646	1.399.754	1.424.474
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	172	1.646	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapital- ejere	2.624.104	2.444.292	2.624.104	2.448.077
15	Minoritetsinteresser	49.953	28.593	0	0
	Egenkapital i alt	2.674.057	2.472.885	2.624.104	2.448.077
16	Hensættelser til udskudt skat	358.430	330.079	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser	21.709	57.507	0	519
	Hensatte forpligtelser i alt	380.139	387.586	0	519
18	Ansvarlig lånekapital	133.089	117.395	0	0
18	Gæld til realkreditinstitutter	2.016.384	1.989.222	0	0
18	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.056.220	754.841	454.134	347.326
18	Leasingforpligtelser	27.190	34.216	0	0
18	Gæld til associerede virksomheder	128.000	135.000	128.000	135.000
18	Deposita	18.530	9.020	0	0
18	Anden gæld	63.068	86.629	123	118
18	Periodeafgrænsningsposter	3.814	4.717	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.446.295	3.131.040	582.257	482.444

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25							
Saldo pr. 01.01.25	10.000	0	2.432.646	1.646	2.444.292	28.593	2.472.885
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	0	-1.030	0	-1.030	0	-1.030
Korrigeret saldo pr. 01.01.25	10.000	0	2.431.616	1.646	2.443.262	28.593	2.471.855
Betalt udbytte	0	0	0	-1.646	-1.646	-1.646	-3.292
Øvrige							
egenkapitalbevægelser	0	0	20.270	0	20.270	17.327	37.597
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-4.886	0	-4.886	0	-4.886
Forslag til resultatdisponering	0	0	166.932	172	167.104	5.679	172.783
Saldo pr. 31.12.25	10.000	0	2.613.932	172	2.624.104	49.953	2.674.057

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.25 - 31.12.25

Saldo pr. 01.01.25	10.000	1.013.604	1.424.473	0	2.448.077	0	2.448.077
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	1.132	0	0	1.132	0	1.132
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	22.211	0	0	22.211	0	22.211
Øvrige							
egenkapitalbevægelser	0	-3.788	0	0	-3.788	0	-3.788
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-4.886	0	0	-4.886	0	-4.886
Forslag til resultatdisponering	0	186.077	-24.719	0	161.358	0	161.358
Saldo pr. 31.12.25	10.000	1.214.350	1.399.754	0	2.624.104	0	2.624.104

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK
Årets resultat	167.104	137.656
25 Reguleringer	88.473	83.249
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	9.609	12.448
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-164.059	-174.032
Betalt selskabsskat	0	-1.793
Pengestrømme fra driften før forskydning i driftskapital	101.127	57.528
26 Forskydning i driftskapital	-65.493	-79.204
Pengestrømme fra driften	35.634	-21.676
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-10.897	-408
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	5.250
Køb af materielle anlægsaktiver	-388.137	-465.386
Salg af materielle anlægsaktiver	107.177	197.315
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-1.870	-6.753
Salg af værdipapirer og kapitalandele	640	11.495
Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	-696	0
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	1.263	0
Modtaget udbytte	3.223	160.678
Modtaget afdrag på udlån	-5.459	-12.200
Pengestrømme fra investeringer	-294.756	-110.009
Betalt udbytte	-3.292	-2.764
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	27.162	275.027
Afdrag på leasingforpligtelser	-4.131	13.419
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	27.520	8.290
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	0	-2.760
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	310.889	4.717
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-83.662	-165.471
Pengestrømme fra finansiering	274.486	130.458
Årets samlede pengestrømme	15.364	-1.226
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	17.795	19.021
Likvide beholdninger ved årets slutning	33.159	17.795
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	33.159	17.795
I alt	33.159	17.795

	Koncern		Modervirksomhed	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK	2025 t.DKK	2024 t.DKK

1. 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	382.069	261.335	0	0
Udlejning af materiel	17.562	24.920	0	0
Feriecenter	12.389	14.388	0	0
Råstoffer	57.121	84.760	0	0
Entrepriser	640	1.304	0	0
Huslejeindtægter	285.243	267.456	0	0
Management fee	1.550	0	2.490	2.441
I alt	756.574	654.163	2.490	2.441

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	594.415	626.245	2.490	2.441
Eksport	162.159	27.918	0	0
I alt	756.574	654.163	2.490	2.441

2. Personaleomkostninger

Lønninger	148.629	120.879	2.815	3.664
Pensioner	13.069	11.449	280	265
Andre omkostninger til social sikring	3.494	3.782	68	64
Andre personaleomkostninger	3.950	4.006	49	75
I alt	169.142	140.116	3.212	4.068

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	338	276	7	7
--	-----	-----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK	2025 t.DKK	2024 t.DKK
2. Personaleomkostninger				
- fortsat -				
Vederlag til ledelsen:				
Gager til direktion	9.099	9.521	1.267	1.212
Pension til direktion	532	506	109	123
Vederlag til direktion	9.631	10.027	1.376	1.335
Vederlag til bestyrelse	319	315	319	315
Vederlag til direktion og bestyrelse	9.950	10.342	1.695	1.650
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.477	1.469	340	327
Skatterådgivning	7	10	7	7
Andre ydelser	809	891	165	241
I alt	2.293	2.370	512	575
4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	-10	182.598	166.347
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	3.479	2.508
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	617	230	0	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-2.117	-362	0	0
I alt	-1.500	-142	186.077	168.855

	Koncern		Modervirksomhed	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK	2025 t.DKK	2024 t.DKK
5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Resultatandele fra associerede virksomheder	20.806	19.549	0	0
Afskrivning på goodwill	-136	-136	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	2.198	0	0
I alt	20.670	21.611	0	0
6. Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.060	12.178
Renteindtægter fra associerede virksomheder	876	2.408	31	0
Øvrige finansielle indtægter	8.733	10.017	257	132
I alt	9.609	12.425	12.348	12.310
7. Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	370	5.510	2.917
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	466	11.844	7.158	11.198
Valutakursreguleringer	364	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	163.229	161.818	29.670	31.378
I alt	164.059	174.032	42.338	45.493

	Koncern		Modervirksomhed	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK	2025 t.DKK	2024 t.DKK
8. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	186.077	168.650
Forslag til udbytte for regnskabsåret	172	1.646	0	0
Minoritetsinteresser	5.679	228	0	0
Overført resultat	161.253	135.782	-24.719	-27.741
I alt	167.104	137.656	161.358	140.909

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Færdiggjorte udviklings- projekter	Erhvervede rettigheder	Goodwill	Udviklings-	Forudbetalin-
				projekter under udførel- se	ger for imma- terielle an- lægsaktiver
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.25	0	5.575	15.449	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	9.479	0	19.030	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	2	0	0	0
Tilgang i året	0	0	0	296	1.122
Kostpris pr. 31.12.25	9.479	5.577	34.479	296	1.122
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	0	-4.710	-15.449	0	0
Afskrivninger i året	-5.366	-392	-1.903	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-5.366	-5.102	-17.352	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	4.113	475	17.127	296	1.122

Projektet vedrører udarbejdelsen af produktspecifikke miljøvaredeklarationer (EPD'er) for BG Beton A/S' produktportefølje. Formålet er at etablere dokumenteret og verificerbar data for produkternes klimaaftryk i henhold til gældende standarder (bl.a. EN 15804). Disse data er nødvendige for at muliggøre beregning af bygningers livscyklusvurdering (LCA) i byggeprojekter, hvor der stilles krav om CO2-dokumentation og overholdelse af grænseværdier. Udviklingsprojekter under udførelse indregnes og måles til kostpris.

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Skibe	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle
							anlægsaktiver under udførelse
Koncern:							
Kostpris pr. 01.01.25	199.871	5.116.712	2.583	88.694	443.548	122.710	2.092
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	0	0	1.267	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	0	0	-19.847	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	240	0	0	72	0	0
Tilgang i året	11.922	236.309	0	11.222	88.202	13.750	25.153
Afgang i året	-2.601	-7.099	0	-18.307	-73.730	-23.107	-2.092
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	17.427	-16.280	0	0	0	0	0
Kostpris pr. 31.12.25	226.619	5.329.882	2.583	61.762	459.359	113.353	25.153
Opskrivninger pr. 01.01.25	0	0	0	0	3.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	0	0	0	0	3.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-18.831	0	-2.583	-64.128	-252.729	-82.906	0
Af- og nedskrivninger i året	-7.549	0	0	-3.277	-19.490	-6.844	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	41	0	0	23.054	15.514	4.586	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-26.339	0	-2.583	-44.351	-256.705	-85.164	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	0	619.563	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	141.124	0	0	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-306	0	0	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	0	760.381	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	200.280	6.090.263	0	17.411	205.654	28.189	25.153
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.25	0	0	0	0	202.819	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	33.041	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.25	0	0	0	0	31.397	16.265	0

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.25	0	93.026	5.605
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	62
Tilgang i året	0	20	1.789
Afgang i året	0	-21.045	-541
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	17.920	0
Kostpris pr. 31.12.25	0	89.921	6.915
Opskrivninger pr. 01.01.25	0	233.198	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	21.045	0
Afskrivninger på goodwill	0	-136	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	20.231	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-3.138	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-39	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	0	271.161	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	0	0	650
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	2.218	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	1.284	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	0	3.502	650
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	364.584	7.565
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.25	1.822.734	0	3.454
Kostpris pr. 31.12.25	1.822.734	0	3.454
Opskrivninger pr. 01.01.25	1.013.603	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	1.132	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	182.598	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	17.324	0	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	3.479	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-3.788	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.25	1.214.348	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	3.037.082	0	3.454
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	19.030	0	0

Navn og hjemsted:

Ejerandel

Dattervirksomheder:

Bach Byg A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen A/S, Viborg	100%
Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg	100%
Bal Ship P/F, Færøerne	100%
Bal Bulk P/F, Færøerne	100%
Betonfertigteilwerk Rostock GmbH, Rostock	100%
BG Baustoffe GmbH, Tyskland	100%
BG Beton A/S, Viborg	100%
BG Byg ApS, Viborg	100%
BG Cem A/S, Viborg	100%
BG Elementer, Rødby A/S, Viborg	75%
BG Immobilien GmbH, Tyskland	100%
BG Njalsgade ApS, Viborg	76%
BG Stone A/S, Viborg	100%
BG Wind GmbH, Rostock	100%
BGA Viborg A/S, Viborg	100%
BGE Viborg A/S, Viborg	100%

Byggefelt G, Njalsgade ApS, Viborg	76%
C.T. Kranløft A/S, Viborg	100%
DB Varde A/S, Viborg	100%
Deruda International A/S, Viborg	100%
Ejendomsselskabet Øster Parkvej, Århus ApS, Viborg	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%
Inkasso Partner ApS, Viborg	100%
I/S Mørupvej 15, Viborg	50%
Parkeringsanlægget, Njalsgade ApS, Viborg	76%
SHT af 23.06.2011 A/S, Herning	50%
Tømmergaarden Rødkjærsgade A/S, Viborg	100%
Vigsø Feriecenter A/S, Viborg	100%
Vihepo A/S, Viborg	100%
2F Byg Viborg ApS, Viborg	49%

Associerede virksomheder:

Aktieselskabet af 1. oktober 2012, Viborg	23%
Aquilon A/S, Viborg	50%
Bach Gruppen København A/S, Viborg	50%
Bertel Nielsen Invest ApS, Vejle	50%
BGK Njalsgade A/S, Viborg	50%
Boligbyg af 10.10.2020 ApS, Viborg	33%
Boligselskabet af 27. maj 2008 A/S, 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 af 17.10.2025 ApS, Viborg	25%
Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Viborg	50%

Ejendomsselskabet Grenåvej 633B ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS, Viborg	50%
Ejendomsselskabet Stub ApS, Viborg	33%
Gydevang ApS, Viborg	33%
I/S Bach & Skjoldelev, Viborg	50%
I/S Ho Feriecenter, Viborg	45%
I/S Industrivej 30, Pandrup, Viborg	50%
Kalhave Ventilation A/S, Viborg	40%
Kolbækken ApS, Viborg	22%
Niels Kalhave Holding A/S, Viborg	40%
Pondus Viborg ApS, Viborg	33%
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%

Moderselskabet ejer 50% af selskaberne SHT af 23.06.2011 A/S og besidder et stemmeflertal i kraft af en ejerftale med de øvrige kapitalejere. Moderselskabet har derfor kontrollen i dette selskab, hvorfor denne er kategoriseret som dattervirksomhed.

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

Moderselskabet 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 dattervirksomhed.

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.25	0	75.947	92	92.218
Tilgang i året	0	18.297	0	0
Afgang i året	0	-200	0	-10.123
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-64.476	0	0
Kostpris pr. 31.12.25	0	29.568	92	82.095
Nedskrivninger pr. 01.01.25	0	-18.272	0	0
Nedskrivninger i året	0	-1.284	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	8	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	16.046	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.25	0	-3.502	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	26.066	92	82.095
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.25	180.000	0	0	453
Tilgang i året	20.000	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	-98
Kostpris pr. 31.12.25	200.000	0	0	355
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	200.000	0	0	355

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK

13. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	49.929	33.495	0	0
Nedskrivning på igangværende arbejder	-802	-124	0	0
Acontofaktureringer	-58.528	-37.542	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	-9.401	-4.171	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
13. Igangværende arbejder for fremmed regning - fortsat -				
Igangværende arbejder for fremmed regning	383	6.096	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-9.784	-10.266	0	0
I alt	-9.401	-4.170	0	0

14. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
15. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	28.593	43.618	0	0
Betalt udbytte	-1.646	-2.632	0	0
Køb af minoritetsandele	0	-16.342	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	17.327	3.721	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	5.679	228	0	0
I alt	49.953	28.593	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
16. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.01.25	330.078	307.743	-2.554	-1.910
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-7.760	0	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	175	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	35.937	22.335	61	-644
Udskudt skat pr. 31.12.25	358.430	330.078	-2.493	-2.554

17. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i t.DKK	Hensættelse vedrørende		Retablerings- forpligtelser	Andre hen- satte forplig- telser
	Garantifor- pligtelser	associerede virksomheder		
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.25	40.678	0	100	16.729
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	280	0	0	0
Anvendt i året	-17.344	0	0	0
Hensat i året	0	2.242	0	5.030
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-16.012	0	0	-9.995
Forpligtelser pr. 31.12.25	7.602	2.242	100	11.764
Modervirksomhed:				
Forpligtelser pr. 01.01.25	519	0	0	0
Anvendt i året	-345	0	0	0
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-174	0	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.25	0	0	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK	31.12.25 t.DKK	31.12.24 t.DKK
17. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -				
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Langfristede forpligtelser	5.497	10.437	0	0
Kortfristede forpligtelser	16.212	47.071	0	519
I alt	21.709	57.508	0	519

18. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Koncern:				
Ansvarlig lånekapital	0	0	133.089	117.395
Gæld til realkreditinstitutter	86.807	1.642.896	2.103.191	2.074.234
Gæld til øvrige kreditinstitutter	31.604	844.305	1.087.824	824.961
Leasingforpligtelser	11.633	3.985	38.823	43.354
Gæld til associerede virksomheder	0	0	128.000	135.000
Deposita	0	8.489	18.530	9.020
Anden gæld	1.417	59.762	64.485	88.046
Periodeafgrænsningsposter	903	324	4.717	5.620
I alt	132.364	2.559.761	3.578.659	3.297.630

Modervirksomhed:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	454.134	454.134	397.326
Gæld til associerede virksomheder	0	0	128.000	135.000
Anden gæld	0	123	123	118
I alt	0	454.257	582.257	532.444

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital består af tre lån med en samlet hovedstol på t.DKK 133.089. Lånene forfalder til betaling lineært over tre år fra og med 1. januar 2028. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

Periodeafgrænsningsposter består af et modtaget offentligt tilskud til et udviklingsprojekt.

19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringssejendomme	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.25	6.090.264	-53.376	6.036.888
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	141.124	0	141.124
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	22.261	22.261

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
- Blandede benyttede ejendomme
- Projektejendomme

Boligejendomme:

Koncernens boligejendomme består af beboelsesejendomme og parcelhuse, som hovedsageligt er beliggende i Viborg, Herning, Silkeborg, men også i oplandsbyerne til disse byer samt andre mindre byer. Fastlæggelsen af dagsværdien på boligejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 56.802 og et afkastkrav i intervallet 4,5% - 8,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 63.716. Dagsværdien for nogle ejendomme fastlægges til kostpris, da dette vurderes at være dagsværdien for ejendommene. Den samlede dagsværdi af koncernens boligejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.223.217.

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.

Fastlæggelsen af dagsværdien på erhvervsjendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 190.996 og et afkastkrav i intervallet 6,00% - 9,00%. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på t.DKK 208.087. Dagsværdien af koncernens erhvervsjendomme udgør på balancedagen t.DKK 2.915.795.

Af den samlede portefølje udgør et stort logistikcenter i Herning t.DKK 1.182.676 af den samlede dagsværdi på balancedagen som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 78.730 og et afkastkrav 6,75%.

Ejendommen i Rostock i Tyskland er opgjort til en dagsværdi på balancedagen på t.DKK 161.086 som er fastlagt ud fra et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.744 og et afkastkrav i intervallet 7,00% - 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 60.782 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 66.952. Dagsværdien af koncernens blandede benyttede ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 1.110.248.

Projektejendomme:

Koncernens projektejendomme består af ejendomme til udvikling og er beliggende i Viborg, Herning og København. Dagsværdien på projektejendommene svarer til kostprisen som på balancedagen udgør t.DKK 841.004.

20. 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 248.327 og løbetider på 20 - 30 år til udløb den 30.06.26 og den 30.09.38. Renteswappene er indregnet til basisværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -53.376. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 22.261 direkte på egenkapitalen. Renteswappene er indgået med danske kreditinstitutter som modpart.

21. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
tionen er maksimeret til t.DKK 1.657.128. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitut-
ter udgør på balancedagen t.DKK 1.554.129.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kau-
tionen er maksimeret til t.DKK 110.006. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter
udgør på balancedagen t.DKK 81.546.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier på t.DKK 74.152, betalingsgarantier på t.DKK 28.178 samt
øvrige garantier på t.DKK 1.813. De samlede garantier beløber sig til t.DKK 104.143 og er alle stillet
overfor tredjemand.

Koncernen er interessent i en række interessentskaber og hæfter ubegrænset for disse virksomheders
forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskaberne udgør t.DKK 281.063 på balancedagen, mens de
samlede forpligtelser udgør t.DKK 96.213.

Andre eventualforpligtelser

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

Koncernen har derudover afgivet støtteerklæringer overfor enkelte associerede og tilknyttede virksom-
heder.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er maksimeret til t.DKK 1.657.128. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter
udgør på balancedagen t.DKK 1.554.129.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kau-
tionen er maksimeret til t.DKK 110.006. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter
udgør på balancedagen t.DKK 81.546.

22. Andre forpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1 - 278 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 24.007. 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 - 18 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 7.424.

Øvrige forpligtelser

Koncernen har indgået totalentrepriseaftale med tilknyttet virksomhed om opførelse af ejendomme i København. Byggeriet forventes færdiggjort i 2027. Restforpligtelsen forventes at udgøre 163.275.

Koncernen har indgået bindende aftale om køb af råvarer, som først leveres i det kommende regnskabsår. Aftalen omfatter køb af råvarer for t.DKK 147.138.

Koncernen har indgået en serviceaftale om levering af diverse softwareydelser og -abonnementer. Aftalerne kan opsiges med 1-12 måneders varsel. Forpligtelsen andrager t.DKK 374 svarende til opsigelsesperioden.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke andre forpligtelser pr. 31.12.25.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.133.759 er der givet pant i koncernens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.151.220.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 410.819 har koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.655.231, der giver pant i koncernens ejendomme som på balancedagen har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.949.135. Ejerpantebreve i koncernens egen besiddelse udgør t.DKK 387.767.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 166.373 har koncernen afgivet løsøre- og virksomhedspant for t.DKK 130.000, hvoraf t.DKK 30.000 er i koncernens egen besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 160.206.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

24. Nærtstående parter

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2025 t.DKK	2024 t.DKK
25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-5.090	-32.026
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	44.822	34.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-142.901	-68.946
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-617	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-20.669	-21.611
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-85	-102
Finansielle indtægter	-9.609	-12.425
Finansielle omkostninger	164.059	174.032
Skat af årets resultat	37.348	19.525
Øvrige reguleringer	21.215	-9.448
I alt	88.473	83.249

26. Forskydning i driftskapital - pengestrømsopgørelse

Forskydning i varebeholdninger	-58.292	1.771
Forskydning i tilgodehavender	49.485	-51.262
Forskydning i leverandører af varer og tjenesteydelser	8.212	8.299
Forskydning i andre driftsafledte gældsforpligtelser	-31.249	-20.844
Forskydning i andre hensatte forpligtelser	-33.649	-17.168
I alt	-65.493	-79.204

27. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

27. 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.

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 normalindtjeningsmetoden for opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene ved virksomhedsovertagelser.

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 i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance 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 koncernregnskabet under periodeafgrænsningsposter og i modervirksomhedens balance 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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved trinvis erhvervelse af dattervirksomheder tillægges kostprisen for de erhvervede kapitalandele den regnskabsmæssige værdi af de eksisterende kapitalandele i modervirksomhedens balance. I koncernregnskabet gemmåles værdien af de eksisterende kapitalandele til dagsværdi på tidspunktet for opnåelse af kontrol, og forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi på de eksisterende kapitalandele og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

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

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

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, løntilskud/-refusioner, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og 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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	0
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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

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

Andre finansielle poster

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

27. 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

Færdiggjorte udviklingsprojekter og udviklingsprojekter under udførelse

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

Udviklingsprojekter under udførelse overføres til færdiggjorte udviklingsprojekter, når aktivet er klar til brug.

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

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

Erhvervede rettigheder

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

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

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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”.

Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver

Gevinster eller 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

Investeringsjendomme

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

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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".

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.

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.

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

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Indre værdis metode

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

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

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

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.

27. 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. 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 nettorealisationsværdien, 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.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale 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 nettorealiseringsværdien, 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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser. Endvidere omfatter pengestrømme fra finansiering ydelser på finansielle leasingkontrakter.

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.