

## **Bagger-Sørensen Invest A/S**

**Lysholt Allé 10**

**7100 Vejle**

**CVR-nr. 34 09 12 85**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14/03 2018



---

Hans-Henrik Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bagger-Sørensen Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

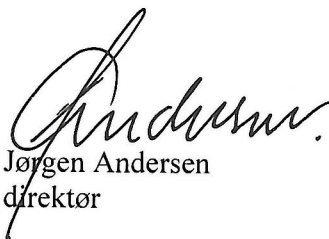
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. marts 2018

### Direktion



Hans-Henrik Eriksen  
adm. direktør



Jørgen Andersen  
direktør

### Bestyrelse




Steen Bagger-Sørensen  
formand



Claus Bagger-Sørensen



Torben Brøgger



Erik G. Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i Bagger-Sørensen Invest A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bagger-Sørensen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

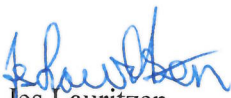
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


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

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

Aarhus, den 14. marts 2018

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jes Lauritzen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10121

  
Tom B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24820

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Bagger-Sørensen Invest A/S  
Lysholt Allé 10  
7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 34 09 12 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 22. december 2011

Hjemsted: Vejle

**Bestyrelse**

Steen Bagger-Sørensen, formand  
Claus Bagger-Sørensen  
Torben Brøgger  
Erik G. Hansen

**Direktion**

Hans-Henrik Eriksen, adm. direktør  
Jørgen Andersen, direktør

**Revision**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Bagger-Sørensen Invest A/S ("BSI") varetager Bagger-Sørensen & Co. A/S koncernens ejendomsudviklingsaktiviteter i Vejle. Dette sker enten direkte, via datterselskaberne Vecata Ejendomme A/S, Vejle Centrum ApS eller indirekte med samarbejdspartnere.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på t.kr. 13.109, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 315.208.

Resultatet dækker over et meget højt aktivitetsniveau samt nye investeringer i 2017. Bl.a. er driftsorganisationen udbygget til at kunne varetage de fremtidige ejendomsudviklingsplaner ligesom der i datterselskabet Vecata Ejendomme er gennemført en re-branding af hele erhvervsparken i Vejle Nord så den nu hedder "Dandy Business Park".

Bagger-Sørensen Invest har i 2017 investeret i bl.a. udlejningsejendommen Bredalle Huse, mens der via datterselskaberne er investeret i bl.a. Food Innovation House og Business House i Dandy Business Park samt Vejle Teater.

Der er i 2017 kun i begrænset omgang afhændet jord.

Selskabet og datterselskaberne forventes også i 2018 at investere i ejendomsudvikling, herunder opførelse af et nyt koncernhovedkontor.

Der er tilfredsstillende resultater i udlejningsejendommene.

For at styrke selskabets kapitalgrundlag har ejerne "Bagger-Sørensen & Co." tilført kr. 85 mio. i egenkapital.

Resultatet er som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bagger-Sørensen Invest A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### ***Goodwill***

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør . Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger og installationer	7-70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende værdi af goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Bagger-Sørensen Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Omregning af fremmed valuta**

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>261</b>	<b>5.419</b>
Personaleomkostninger	1	-5.015	-2.072
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.379	-6.257
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.133</b>	<b>-2.910</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.091	12.816
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-30
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		290	1.796
Finansielle omkostninger		-1.063	-936
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.997</b>	<b>10.736</b>
Skat af årets resultat	2	888	-1.013
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.109</b>	<b>9.723</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-377	1.061
Overført resultat		-12.732	8.662
		<b>-13.109</b>	<b>9.723</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		3.123	3.844
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>3.123</u></b>	<b><u>3.844</u></b>
Grunde og bygninger		187.198	101.571
Produktionsanlæg og maskiner		173	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		652	177
Materielle anlægsaktiver under udførelse		24.490	235
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>212.513</u></b>	<b><u>101.983</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	183.297	77.510
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>183.297</u></b>	<b><u>77.510</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>398.933</u></b>	<b><u>183.337</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		382	501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.005	98.789
Andre tilgodehavender		3.104	23
Udskudt skatteaktiv		0	730
Selskabsskat		1.920	0
Periodeafgrænsningsposter		20	43
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.431</u></b>	<b><u>100.086</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.065</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.496</u></b>	<b><u>100.086</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>406.429</u></u></b>	<b><u><u>283.423</u></u></b>



**Balance 31. december**

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		713	713
Overført resultat		314.495	242.228
<b>Egenkapital</b>		<b>315.208</b>	<b>242.941</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.761	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.761</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		74.548	18.984
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>74.548</b>	<b>18.984</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.793	1.096
Banker		0	16.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.981	980
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.023	0
Selskabsskat		0	262
Anden gæld		6.115	2.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.912</b>	<b>21.498</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>89.460</b>	<b>40.482</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>406.429</b>	<b>283.423</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	713	0	242.227	242.940
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-123	0	-123
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	500	0	500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	85.000	85.000
Årets resultat	0	-377	-12.732	-13.109
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>713</b>	<b>0</b>	<b>314.495</b>	<b>315.208</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.496	1.825
Pensioner	505	242
Andre omkostninger til social sikring	14	5
	<u><b>5.015</b></u>	<u><b>2.072</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>2</u>
 <b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	1.032	942
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1
Sambeskatningsbidrag	-1.920	72
	<u><b>-888</b></u>	<u><b>1.013</b></u>
 <b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2017		t.kr. <u>7.207</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>7.207</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		3.363
Årets afskrivninger		<u>721</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>4.084</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>3.123</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	109.902	0	995	235
Tilgang i årets løb	93.836	200	640	24.255
Afgang i årets løb	-4.673	0	-75	0
Overførsler i årets løb	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2017	<u>199.065</u>	<u>200</u>	<u>1.560</u>	<u>24.490</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	8.331	0	818	0
Årets afskrivninger	3.536	27	94	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-4	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>11.867</u>	<u>27</u>	<u>908</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>187.198</u></b>	<b><u>173</u></b>	<b><u>652</u></b>	<b><u>24.490</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	102.931	79.431
Tilgang i årets løb	<u>109.500</u>	<u>23.500</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>212.431</u>	<u>102.931</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-25.421	-37.176
Valutakursregulering	-123	-85
Årets resultat	-4.090	12.816
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>500</u>	<u>-976</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-29.134</u>	<u>-25.421</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>183.297</u></b>	<b><u>77.510</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Vejle Centrum ApS	Vejle	100%
Vecata Ejendomme A/S	Vejle	100%
The Claonaig Farming Co. Ltd	Skotland	100%
Advice House A/S	Vejle	100%
Food Innovation House ApS	Vejle	50%
Resilience House ApS	Vejle	33%
Green Tech Center A/S	Vejle	33%

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	t.kr. <u>20.080</u>	t.kr. <u>77.341</u>	t.kr. <u>2.793</u>	t.kr. <u>62.910</u>
	<u><b>20.080</b></u>	<u><b>77.341</b></u>	<u><b>2.793</b></u>	<u><b>62.910</b></u>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bagger-Sørensen & Co. A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Bagger-Sørensen og Co. A/S, Gumlink A/S og Bagger-Sørensen Invest A/S hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet har sammen med to samarbejdspartnere afgivet begrænset selvskyldner kaution overfor associerede virksomheder med hver t.kr. 14.900. Der hæftes solidarisk for gælden.

Selskabet har afgivet kaution for et tilknyttet selskabs realkreditgæld, gælden udgør t.kr. 43.005.

Selskabet har indgået service aftaler med forfald i 2018, forpligtigelsen hertil udgør t.kr. 796.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med forfald i 2018 og senere på i alt t.kr. 402.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 77.341 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør t.kr. 153.562.

### 9 Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Bagger-Sørensen & Co. A/S, Vejle