



BAGGER · SØRENSEN

Real Estate

Bagger-Sørensen Real Estate A/S

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 34 09 12 85

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. april 2024

Hans-Henrik Eriksen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bagger-Sørensen Real Estate 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. april 2024

Direktion

Hans-Henrik Eriksen
adm. direktør

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen
formand

Claus Bagger-Sørensen

Torben Brøgger-Mikkelsen

Morten Beck Jørgensen

Jo Ottow Svendsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bagger-Sørensen Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bagger-Sørensen Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. april 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne24820

Tobias Oppermann
statsautoriseret revisor
mne46362



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bagger-Sørensen Real Estate A/S
Tabletvej 1
7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 34 09 12 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 22. december 2011

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
Claus Bagger-Sørensen
Torben Brøgger-Mikkelsen
Morten Beck Jørgensen
Jo Ottow Svendsen

Direktion

Hans-Henrik Eriksen, adm. direktør
John Riis Mortensen
Jørgen Andersen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er jord- og ejendomsbesiddelser, salg af erhvervsjord samt ejendomsudvikling. Ejendomsudviklingen foretages dels direkte, dels via koncernselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud efter skat på TDKK 21.933, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 622.157.

Selskabet har i året udspaltet 3 af sine ejendomme i et nyt selskab. Som kompensation for denne spaltning, har selskabet i året modtaget koncerntilskud på 45,0 mio. kr., hvilket har forbedret selskabets soliditet.

Selskabet ejer/udlejer selv en række ejendomme og gennem datterselskabet Vecata Ejendomme A/S ejes og drives ”DANDY Business Park”, som er en triple helix innovationspark i Vejle Nord med 8 kontorhuse, 200 virksomheder og 1.100 vidensmedarbejdere, som arbejder på at bringe ”Innovation i øjenhøjde for bæredygtig vækst”. Læs mere under www.dandybusinesspark.dk. Alle ejendommene er i god drift og fuldt udlejet.

I årets underskud indgår urealiserede negative dagsværdireguleringer af selskabets ejendomme med 6,9 mio. kr. efter skat, samt et tab ved realisering af 3 af selskabets ejendomme på 3,8 mio. kr. efter skat. I posten indtægter af kapitalandele indgår urealiserede negative dagsværdireguleringer af datterselskabers ejendomme med 32,2 mio. kr. efter skat samt en engangsindtægt fra regulering af tidligere års udskudte skat på 12,8 mio. kr. Bortses fra disse dagsværdireguleringer og reguleringen af udskudt skat udgjorde selskabets resultat et overskud efter skat i 2023 på 8,2 mio. kr.

Selskabets resultat for 2023 anses for tilfredsstillende.

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 Real Estate A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter fra udlejning af lokaler 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder, kapitalinteresser 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 erhvervelsestidspunktet. 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.

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 10 år. 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

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

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 merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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 Real Estate A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettoprovenuet 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.



Anvendt regnskabspraksis

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	2023 TDKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		7.532	6.846
Personaleomkostninger	1	-7.634	-7.594
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-102	-748
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13	-258
Andre driftsomkostninger		-57	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-172	-1.006
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.178	937
Resultat før finansielle poster		-12.350	-69
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-10.382	66.950
Finansielle indtægter	2	642	4
Finansielle omkostninger		-1.752	-464
Resultat før skat		-23.842	66.421
Skat af årets resultat	3	1.909	71
Årets resultat		-21.933	66.492
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.382	66.949
Overført resultat		-11.551	-457
		-21.933	66.492

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> TDKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme	5	33.559	152.934
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	69
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	294
Materielle anlægsaktiver		<u>33.559</u>	<u>153.297</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	561.413	566.300
Finansielle anlægsaktiver		<u>561.413</u>	<u>566.300</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>594.972</u>	<u>719.597</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		551	505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.597	0
Andre tilgodehavender		105	0
Udskudt skatteaktiv		57	0
Periodeafgrænsningsposter		0	16
Tilgodehavender		<u>40.310</u>	<u>521</u>
Likvide beholdninger		<u>1.616</u>	<u>8.429</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>41.926</u>	<u>8.950</u>
Aktiver i alt		<u><u>636.898</u></u>	<u><u>728.547</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> TDKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		713	713
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		264.483	275.369
Overført resultat		356.961	387.626
Egenkapital		<u>622.157</u>	<u>663.708</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>2.434</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.434</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.805</u>	<u>54.953</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>11.805</u>	<u>54.953</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	661	2.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser		718	2.508
Selskabsskat		582	144
Anden gæld		675	520
Periodeafgrænsningsposter		300	566
Deposita		<u>0</u>	<u>1.179</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.936</u>	<u>7.452</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.741</u>	<u>62.405</u>
Passiver i alt		<u><u>636.898</u></u>	<u><u>728.547</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	713	275.369	387.626	663.708
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	0	0	-64.114	-64.114
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	713	275.369	323.512	599.594
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	2.415	0	2.415
Regulering af sikringsinstrumen- ter til dagsværdi	0	-2.919	0	-2.919
Årets resultat	0	-10.382	-11.551	-21.933
Koncerntilskud	0	0	45.000	45.000
Egenkapital 31. december 2023	713	264.483	356.961	622.157



Noter

	2023 TDKK	2022 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.877	6.862
Pensioner	697	671
Andre omkostninger til social sikring	60	61
	<u>7.634</u>	<u>7.594</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>8</u>	<u>8</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	597	0
Andre finansielle indtægter	45	4
	<u>642</u>	<u>4</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-2.491	-215
Sambeskatningsbidrag	582	144
	<u>-1.909</u>	<u>-71</u>

Noter

4 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.207
Afgang i årets løb	<u>-7.207</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	7.207
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>-7.207</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>0</u></u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	157.598
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-116.929
Tilgang i årets løb	<u>1.804</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>42.473</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-4.664
Årets værdireguleringer	-12.178
Værdireguleringer af afgang fra materielle anlægsaktiver ved spaltning og salg af virksomhed	<u>7.928</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-8.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>33.559</u></u>



Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af den enkelte ejendoms driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien af selskabets jordbesiddelser fastsat på baggrund af faktiske salgspriser for sammenlignelige arealer.

Alle ejendomme er beliggende i Vejle.

Driftsafkastet for butiksejendomme for det kommende år vurderes at udgøre TDKK 1.932. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25-6,50 % (6,00 - 6,25 %). Årets resultatpåvirkning udgør TDKK -8.628 og dagsværdien udgør TDKK 30.188

Årets resultatpåvirkning af selskabets jordbesiddelser udgør TDKK -209 og dagsværdien udgør TDKK 3.371.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør TDKK 33.559, og urealiseret værdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK -8.837. Den realiserede værdiregulering i resultatopgørelsen udgør TDKK 3.341.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med TDKK 1.135. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre et fald i dagsværdien på TDKK 1.128.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.



Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2023	177	294
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-177	0
Tilgang i årets løb	0	1.846
Afgang i årets løb	0	-336
Overførsler i årets løb	0	-1.804
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	108	0
Årets afskrivninger	13	0
Ned- og afskrivninger af afgang fra materielle anlægsaktiver ved spaltning og salg af virksomhed	-121	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

	2023	2022
	TDKK	TDKK
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	290.930	290.977
Tilgang i årets løb	6.000	0
Kostpris 31. december 2023	296.930	290.977
Værdireguleringer 1. januar 2023	275.369	202.655
Valutakursregulering	2.415	-4.535
Årets resultat	-10.382	66.949
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-2.919	10.254
Værdireguleringer 31. december 2023	264.483	275.323
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	561.413	566.300

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Vecata Ejendomme A/S	Vejle	100%
Claonaig Estate Ltd	Skotland	96%
Dandy Business Park Holding ApS	Vejle	100%
Dandy Business Park Ejendomme ApS	Vejle	100%
Green Tech Center ApS	Vejle	100%
Dandy Business Park Innovation Hub ApS	Vejle	100%
AI Innovation Center ApS	Vejle	100%



Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	57.488	12.466	661	8.896
	57.488	12.466	661	8.896

9 Eventualforpligtelser

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

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

Selskabet har afgivet kaution for et datterselskabs gæld til realkredit. Gælden udgør 8 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs bankgæld. Bankgælden pr. 31. december 2023 udgør 9,0 mio. kr.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs realkreditlån. Realkreditgælden pr. 31. december 2023 udgør 236,5 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler samt serviceaftaler. Restløbetiden udgør mellem 1 og 23 måneder og har en månedlig ydelse på TDKK 25 og i alt på TDKK 360.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.466 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør t.kr. 33.559.



Noter

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Jørgen Andersen

Direktør

Serienummer: 255ffad3-400b-4174-9338-d8812c92b767

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-04-03 19:34:04 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

Serienummer: 574f126f-4b4a-4ccf-bc91-2805137b953b

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-03 20:11:54 UTC



Torben Brøgger-Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92817fc9-9b98-49e0-8c75-0147165afd5c

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-04-03 20:11:55 UTC



Morten Beck Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3357483a-a9a1-449d-a841-5d037f031b6f

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-04-03 20:12:59 UTC



Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 18667eec-81e0-431c-8446-eaaf20376d11

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-04-04 04:48:19 UTC



John Riis Mortensen

Direktør

Serienummer: 93049fa9-e16e-48cd-9b83-4c597a4209ee

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-04 06:30:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60MK4-QC2SL-43KUB-P41W6-1DY5M-FQ7N6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jo Ottow Svendsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1955dec-5730-4aab-bc03-52bf15746dea

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-04 07:21:14 UTC



Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a86e20b1-e4f4-4c32-b02e-6a1b22bc57c0

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-04 14:20:40 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 14:31:02 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7340cd43-c7be-4291-9021-9c0f8f85d07a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-05 11:32:53 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

Serienummer: 574f126f-4b4a-4ccf-bc91-2805137b953b

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-05 11:55:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**