

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter til årsrapporten	19

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 23. marts 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jes Lauritzen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10121

Tom B. Lassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24820

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 2020 udviser et overskud på t.kr. 14.046, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 463.835.

Resultatet dækker over et meget højt aktivitetsniveau samt nye investeringer i 2020.

Gennem datterselskabet Vecata Ejendomme er der fortsat investeret i driftsorganisationen, branding af "Dandy Business Park" samt i udvikling af nye ejendomme.

Gennem 2020 er der opført to nye udlejningsejendomme i Dandy Business Park, AI Innovation House og NordHuset, som begge ibrugtages i foråret 2021.

DANDY Business Park er en triple helix innovationspark i Vejle Nord med 8 kontorhuse, 200 virksomheder og 1.000 medarbejdere. Læs mere under www.dandybusinesspark.dk.

Selskabet og datterselskaberne forventes også i 2021 at investere i ejendomsudvikling.

Der er tilfredsstillende resultater i udlejningsejendommene.

Resultatet er som forventet.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2020 ændret regnskabspraksis, så investeringsejendomme indregnes til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Effekten af praksisændringen er en øgning af egenkapitalen 1. januar 2020 på t.kr. 169.314, mens årets resultat påvirkes positivt dels af, at der ikke foretages afskrivninger, dels af en regulering af dagsværdien, der i alt udgør t.kr. 25.171. Reguleringerne er foretaget dels i Bagger-Sørensen Invest dels i underliggende selskaber. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 er således påvirket positivt med t.kr. 194.485.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris fratrukket afskrivning efter ÅRL § 36. Regnskabspraksis ændres, så investeringsejendomme fremadrettet indregnes til dagsværdi efter ÅRL § 38.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter ÅRL § 38 henset til selskabets aktivitet med drift af investeringsejendomme efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og resultat.

Idet det ikke med tilstrækkelig pålidelighed er muligt bagudrettet at opgøre dagsværdien, er det meget vanskeligt at allokere forskelsværdien mellem kostpris og dagsværdi mellem henholdsvis 1. januar 2020 og tidligere regnskabsår. Den samlede forskelsværdi er derfor indregnet på egenkapitalen uden at der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Effekten af praksisændringen er en positiv værdiregulering på t.kr. 169.314 efter skat, som er indregnet på egenkapitalen 1. januar 2020. Skatteeffekten udgør t.kr. 900.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020:

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 25.171.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0.
- Årets resultat efter skat øges t.kr. 25.171.
- Balancesummen forøges med t.kr. 193.585.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 194.485 som følge af praksisændringen.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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 mv. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Måling sker enten ved anvendelse af mæglervurdering eller ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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 Invest 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.

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		6.800	4.897
Personaleomkostninger	1	-7.470	-7.833
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.013	-6.953
Andre driftsomkostninger		0	-2.706
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.683	-12.595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.597	0
Resultat før finansielle poster		-86	-12.595
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.669	-1.562
Finansielle indtægter	2	35	59
Finansielle omkostninger	3	-1.597	-1.411
Resultat før skat		13.021	-15.509
Skat af årets resultat	4	1.025	2.902
Årets resultat		14.046	-12.607
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.669	1.417
Overført resultat		-623	-14.024
		14.046	-12.607

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	713	0	282.563	283.276
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	142.316	26.998	169.314
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	713	142.316	309.561	452.590
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-2.903	0	-2.903
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	102	0	102
Årets resultat	0	14.669	-623	14.046
Egenkapital 31. december 2020	713	154.184	308.938	463.835

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Det gennemsnitlige driftsafkast for øvrige ejendomme for det kommende år vurderes at udgøre t.kr 2.307. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,00 %. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 1.120 og dagsværdien udgør t.kr. 38.447.

Årets resultatpåvirkning af selskabets jordbesiddelser udgør t.kr. -209 og dagsværdien udgør t.kr. 14.633.

Årets resultatpåvirkning af selskabets landbrugsejendom udgør t.kr. 0 og dagsværdien udgør t.kr. 95.000.

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	3.886	94
Tilgang i årets løb	0	8
Overførsler i årets løb	-2.360	-94
Kostpris 31. december 2020	<u>1.526</u>	<u>8</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	831	0
Årets afskrivninger	292	0
Overførsler i årets løb	-216	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>907</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>619</u>	<u>8</u>

Noter

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	212.431	212.431
Kostpris 31. december 2020	212.431	212.431
Værdireguleringer 1. januar 2020	-41.486	-38.508
Valutakursregulering	-2.902	-382
Årets resultat	14.669	-1.561
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	102	-1.035
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	183.801	0
Værdireguleringer 31. december 2020	154.184	-41.486
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	366.615	170.945

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Vejle Centrum ApS	Vejle	100%
Vecata Ejendomme A/S	Vejle	100%
Claonaig Estate Ltd	Skotland	96%
Advice House A/S	Vejle	100%
Food Innovation House ApS	Vejle	50%
Green Tech Group A/S	Vejle	33%
Green Tech Houses ApS	Vejle	100%
Green Tech Center A/S	Vejle	100%
AI Innovation Center A/S	Vejle	100%

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	110.246	106.099	4.177	83.736
Anden gæld	219	0	0	0
	110.465	106.099	4.177	83.736

10 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 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.

Selskabet har sammen med to samarbejdspartnere afgivet begrænset selvskyldner kaution overfor en associeret virksomhed med hver t.kr. 49.500. Der hæftes solidarisk for gælden.

Selskabet har sammen med en samarbejdspartner afgivet begrænset selvskyldner kaution overfor en associeret virksomhed med hver t.kr. 14.841. Der hæftes solidarisk for gælden.

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttede selskabers realkreditgæld, gælden udgør t.kr. 76.799.

Selskabet har indgået service aftaler med forfald i 2021, forpligtigelsen hertil udgør t.kr. 688.

Selskabet har indgået operationelle leje -og leasingaftaler med forfald i 2021 og senere på i alt t.kr. 202.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 106.099 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør t.kr. 239.343.

Noter

12 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Jes Østergaard Lauritzen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-767513552340

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-03-25 07:36:46Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Underskriver

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-25 08:20:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QL42X-KFDPF-4FF2E-VEP6K-8IGSL-KO0XX

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 tidsstemplet 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/validate>