

Dandy Business Park Ejendomme ApS

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 36 19 95 12

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2023

Hans-Henrik Eriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dandy Business Park Ejendomme ApS.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. februar 2023

Direktion

Jørgen Andersen
adm. direktør

Bestyrelse

Hans-Henrik Eriksen
formand

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dandy Business Park Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dandy Business Park Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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 28. februar 2023

EY 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	Dandy Business Park Ejendomme ApS Tabletvej 1 7100 Vejle CVR-nr.: 36 19 95 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Hans-Henrik Eriksen, formand John Riis Mortensen Jørgen Andersen
Direktion	Jørgen Andersen, adm. direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning, drift og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 2.011, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 211.408.

Der er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2022 foretaget en omstrukturering af ejendommene i Dandy Business Park, så alle ejendomme nu er samlet i et selskab. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal, hvorfor det ikke er muligt at foretage en direkte sammenligning af resultatet for 2021 og 2022.

I årets resultat indgår en negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med t.kr. 10.004 efter skat. Uden denne regulering udgør selskabets overskud t.kr. 12.019.

Selskabet ejer, udlejer og drifter følgende kontorhuse som alle er i god drift og fuldt udlejet.

- Green Tech House på 3.600 m²
- Green Tech Lab på 1.200 m²
- Resilience House på 2.700 m²
- AI Innovation House på 5.600 m²
- Food Innovation House på 3.000 m²
- Advice House på 5.000 m²
- Business House på 3.000 m²
- Nordhuset på 4.200 m²

Selskabets resultat for 2022 er påvirket negativt af kraftigt stigende omkostninger (specielt til energi og finansiering) samt negativt dagsværdiregulering af selskabets ejendomme grundet markedet og må i det lys 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 Dandy Business Park Ejendomme ApS for 2022 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.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Ved fusion mellem koncernforbundne selskaber anvendes book value-metoden, hvorefter de ophørende selskabers identificerede aktiver og forpligtelser måles til regnskabsmæssige værdier på tidspunkt for beslutning om overdragelse.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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 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 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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre 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:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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 investeringsejendomme".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		19.753	9.227
Personaleomkostninger	1	-2.260	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		17.493	9.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-546	-149
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		16.947	9.078
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.825	14.614
Resultat før finansielle poster		4.122	23.692
Finansielle indtægter	2	90	24
Finansielle omkostninger		-3.998	-1.532
Resultat før skat		214	22.184
Skat af årets resultat	3	1.797	-4.881
Årets resultat		2.011	17.303
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.011	17.303
		2.011	17.303

Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	490.936	229.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	3.580	618
Materielle anlægsaktiver		494.516	230.511
Anlægsaktiver i alt		494.516	230.511
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293	46
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.257	1.560
Andre tilgodehavender		10.285	902
Periodeafgrænsningsposter		482	0
Tilgodehavender		14.317	2.508
Likvide beholdninger		108	0
Omsætningsaktiver i alt		14.425	2.508
Aktiver i alt		508.941	233.019

Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for dagsværdi af sikring		10.804	-358
Overført resultat		199.604	81.972
Egenkapital		211.408	82.614
Hensættelse til udskudt skat		10.079	4.124
Hensatte forpligtelser i alt		10.079	4.124
Banker		9.000	14.000
Gæld til realkreditinstitutter		232.772	115.651
Langfristede gældsforpligtelser	6	241.772	129.651
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.860	6.356
Banker		5.999	2.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.398	889
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.641	0
Selskabsskat		5.319	1.305
Anden gæld		532	818
Deposita		12.933	4.634
Kortfristede gældsforpligtelser		45.682	16.630
Gældsforpligtelser i alt		287.454	146.281
Passiver i alt		508.941	233.019
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	-358	81.972	82.614
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	0	908	115.621	116.529
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	1.000	550	197.593	199.143
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	10.254	0	10.254
Årets resultat	0	0	2.011	2.011
Egenkapital 31. december 2022	1.000	10.804	199.604	211.408

Noter

	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.004	0
Andre omkostninger til social sikring	41	0
Andre personaleomkostninger	<u>215</u>	<u>0</u>
	<u>2.260</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	89	24
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>90</u>	<u>24</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.427	1.406
Årets udskudte skat	<u>-4.224</u>	<u>3.475</u>
	<u>-1.797</u>	<u>4.881</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	213.784
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	233.768
Tilgang i årets løb	2.663
Kostpris 31. december 2022	<u>450.215</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	16.109
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	37.437
Årets værdireguleringer	<u>-12.825</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>40.721</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>490.936</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for kontorejendomme

Kontorejendommene består af 8 ejendomme. Alle er beliggende i Vejle, og blev anskaffet i hhv. 2008, 2014, 2017, 2018, 2019 og 2021. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 30.170 t.kr. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør t.kr. 490.936, og urealiseret værdireguleringen, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -12.825.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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 18.415 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.650 t.kr.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	1.414
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.847
Tilgang i årets løb	2.351
Kostpris 31. december 2022	<u>5.612</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	796
Årets afskrivninger	546
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	690
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>3.580</u></u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Banker	15.000	12.000	3.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	121.007	245.632	12.860	176.656
	136.007	257.632	15.860	176.656

Noter

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 245.632, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 490.936.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 105.055. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.859 i en af ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.859 til sikkerhed for bankgæld.

9 Finansielle instrumenter

I andre tilgodehavender indgår dagsværdi af 3 renteswaps med samlet 9.662 t.kr. Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne til en fast rente i spændet 0,35 % og 2,02 % på lån med en hovedstol på samlet 77.000 t.kr..kr. Årets værdiregulering før skat udgør 13.146 t.kr., som er indregnet på egenkapitalen. Restløbetiden spænder fra 8 til 10 år.

10 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.”

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Bestyrelsesformand

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-01 03:49:42 UTC



John Riis Mortensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-03-01 10:12:48 UTC



Jens Jørgen Andersen

Adm. direktør

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

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-03-01 18:28:17 UTC



Jens Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-03-01 18:28:17 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 07:55:22 UTC



Jes Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1269340745888

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 09:07:35 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-02 09:24:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: EB78E-YIV56-TB18F-VM110-181E6-K8Y50

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>