

Vecata Ejendomme A/S

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 59 83 52 11

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2021

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 | 15 |
| Balance 31. december | 16 |
| Egenkapitalopgørelse | 18 |
| Noter til årsrapporten | 19 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vecata Ejendomme 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. marts 2021

Direktion

Hans-Henrik Eriksen
Adm. direktør

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen
Formand

Claus Bagger-Sørensen

Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vecata Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vecata Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vecata Ejendomme A/S
 Tabletvej 1
 7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 59 83 52 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
 Claus Bagger-Sørensen
 Jørgen Andersen

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 associerede selskaber i samarbejde med partnere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på t.kr. 14.888, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 345.491.

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. 180.530, mens årets resultat påvirkes positivt dels af, at der ikke foretages afskrivninger, dels af en regulering af dagsværdien, der i alt udgør t.kr. 20.770. Reguleringerne er foretaget dels i Vecata Ejendomme dels i underliggende selskaber. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 er således påvirket positivt med t.kr. 201.299.

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 Vecata Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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. 180.530 efter skat, som er indregnet på egenkapitalen 1. januar 2020. Skatteeffekten udgør t.kr. 39.426.

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

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 25.336.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 4.566.
- Årets resultat efter skat øges t.kr. 20.770.
- Balancesummen forøges med t.kr. 245.134.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 201.299 som følge af praksisændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttotab 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

Udviklingsprojekter

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Måling sker enten ved anvendelse mægler vurdering eller ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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 Vecata Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 underskud, 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.

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Bruttotab | | -3.258 | 10.086 |
| Personaleomkostninger | 1 | -485 | -611 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -115 | -5.201 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | -3.858 | 4.274 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 19.238 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 15.380 | 4.274 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.307 | -161 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 986 | -580 |
| Finansielle indtægter | 2 | 345 | 1.263 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -2.617 | -4.830 |
| Resultat før skat | | 16.401 | -34 |
| Skat af årets resultat | 4 | -1.513 | -396 |
| Årets resultat | | 14.888 | -430 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 3.326 | 0 |
| Overført resultat | | 11.562 | -430 |
| | | 14.888 | -430 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 393.683 | 130.452 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | 301 | 133 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 6 | 25 | 352 |
| Materielle anlægsaktiver | | 394.009 | 130.937 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7 | 99.785 | 71.344 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 8 | 25.781 | 26.824 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 125.566 | 98.168 |
| Anlægsaktiver i alt | | 519.575 | 229.105 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 123 | 5.427 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 100 | 0 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 3.012 | 3.209 |
| Andre tilgodehavender | | 6.106 | 6.359 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 5.317 |
| Selskabsskat | | 938 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22 | 42 |
| Tilgodehavender | | 10.301 | 20.354 |
| Likvide beholdninger | | 339 | 871 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 10.640 | 21.225 |
| Aktiver i alt | | 530.215 | 250.330 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> t.kr. | <u>2019</u> t.kr. |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 25.000 | 25.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 6.650 | 0 |
| Øvrige lovpligtige reserver | | 102 | 0 |
| Overført resultat | | 313.739 | 127.874 |
| Egenkapital | | <u>345.491</u> | <u>152.874</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 36.720 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>36.720</u> | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 34.681 | 35.273 |
| Anden gæld | | 0 | 20 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | <u>34.681</u> | <u>35.293</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9 | 648 | 617 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.567 | 11.547 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 106.219 | 48.978 |
| Anden gæld | | 143 | 102 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 191 |
| Deposita | | 746 | 728 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>113.323</u> | <u>62.163</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>148.004</u> | <u>97.456</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>530.215</u></u> | <u><u>250.330</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virk- somheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Øvrige lovpligtige reserver | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 25.000 | 0 | 0 | 127.874 | 152.874 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 3.324 | 0 | 177.206 | 180.530 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2020 | 25.000 | 3.324 | 0 | 305.080 | 333.404 |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0 | 0 | 0 | -2.903 | -2.903 |
| Årets resultat | 0 | 3.326 | 102 | 11.562 | 14.990 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 25.000 | 6.650 | 102 | 313.739 | 345.491 |

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 432 | 561 |
| Pensioner | 49 | 44 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4 | 6 |
| | <u>485</u> | <u>611</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 10 |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 40 | 92 |
| Valutakursgevinster | 305 | 1.161 |
| | <u>345</u> | <u>1.263</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 1.352 | 2.761 |
| Andre finansielle omkostninger | 942 | 1.619 |
| Valutakurstab | 323 | 450 |
| | <u>2.617</u> | <u>4.830</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 2.480 | 396 |
| Sambeskatningsbidrag | -967 | 0 |
| | <u>1.513</u> | <u>396</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------|
| | t.kr. |
| Kostpris 1. januar 2020 | 139.791 |
| Afgang i årets løb | -326 |
| Overførsler i årets løb | 49.042 |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>188.507</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | -9.341 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 195.853 |
| Årets værdireguleringer | 19.238 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | -574 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | <u>205.176</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u><u>393.683</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kontorejendommene består af 2 ejendomme, beliggende i Vejle, som blev anskaffet i 2019 og under opførsel. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre t.kr. 7.265. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkast i intervallet 5,25 -6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 19.656 og dagsværdien udgør t.kr. 116.938.

Jordbesiddeler i Danmark består af en række erhvervsjorde beliggende i Vejle anskaffet over en længere årrække. Arealernes dagsværdi vurderes ved hjælp af tidligere realiserede salgspriser, både egne samt andre udbydere, som sælger sammenlignelige arealer. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. -418 og dagsværdien udgør t.kr. 166.877.

Jordbesiddelser i Skotland består af en række arealer anskaffet over en årrække. Arealernes dagsværdi vurderes ved hjælp af ekstern mægler. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 0 og dagsværdien udgør t.kr. 109.868.

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle an- lægsaktiver under udførel- se |
|--|---|---|
| | t.kr. | t.kr. |
| Kostpris 1. januar 2020 | 342 | 352 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 48.998 |
| Overførsler i årets løb | 283 | -49.325 |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>625</u> | <u>25</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | 209 | 0 |
| Årets afskrivninger | 115 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | <u>324</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>301</u> | <u>25</u> |

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 87.560 | 34.899 |
| Tilgang i årets løb | 3.064 | 218.801 |
| Afgang i årets løb | <u>0</u> | <u>-166.140</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>90.624</u> | <u>87.560</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | -16.216 | -13.968 |
| Valutakursregulering | -2.904 | -380 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 25.974 | 0 |
| Årets resultat | 2.441 | 251 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | -134 | -411 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | <u>0</u> | <u>-1.708</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | <u>9.161</u> | <u>-16.216</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>99.785</u> | <u>71.344</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| Claonaig Estate Limited | Skotland | 96% |
| Advice House A/S | Vejle | 100% |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 8 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 28.423 | 17.561 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 10.863 |
| Kostpris 31. december 2020 | 28.423 | 28.424 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | -1.600 | -1.020 |
| Årets resultat | 986 | -580 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | -2.028 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | -2.642 | -1.600 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 25.781 | 26.824 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|---------------------------|----------|-----------|
| Food Innovation Group ApS | Vejle | 50% |
| Green Tech Group A/S | Vejle | 33% |

9 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | | Gæld |
|--------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| | 1. januar 2020 | 31. december 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 35.890 | 35.329 | 648 | 29.912 |
| Anden gæld | 20 | 0 | 0 | 0 |
| | 35.910 | 35.329 | 648 | 29.912 |

Noter

10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidatisk 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 administrationselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet kaution for et datterselskabs bankgæld, der pr. 31. december 2020 udgør 0,0 mio. kr.

Selskabet har sammen med samarbejdspartnere afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for tredjeparts bankgæld. Bankgælden pr. 31. december 2020 udgør 0,0 mio. kr.

Selskabet har indgået Service aftale, forpligtelsen udgør i 2021 0,6 mio. kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 35,8 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør mio. kr. 143,3.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-260973491217

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-03-23 21:02:52Z

NEM ID 

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 05:51:01Z

NEM ID 

John Riis Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-693236326853

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 06:37:21Z

NEM ID 

Jens Jørgen Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 07:13:16Z

NEM ID 

Jens Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 07:13:16Z

NEM ID 

Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-971436161096

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 14:28:11Z

NEM ID 

Jes Østergaard Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-767513552340

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-03-24 14:58:31Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-25 07:22:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q2A8L-EFJSD-5QKDT-AGPVD-00FTE-DSIHE

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>

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.”

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-25 07:38:03Z

NEM ID 

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>