

Vecata Ejendomme A/S

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 59 83 52 11

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2023

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 | 19 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 30. marts 2023

Direktion

Hans-Henrik Eriksen
adm. direktør

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen
formand

Claus Bagger-Sørensen
næstformand

Jo Ottow Svendsen

Morten Beck Jørgensen

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 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 30. marts 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

Vecata Ejendomme A/S
 Tabletvej 1
 7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 59 83 52 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
 Claus Bagger-Sørensen, næstformand
 Jo Ottow Svendsen
 Morten Beck Jørgensen

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 i samarbejde med partnere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 66.949, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 566.300.

I årets overskud indgår urealiseret dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med 41,0 mio. kr. efter skat. I posten indtægter af kapitalandele indgår urealiserede dagsværdireguleringer af datterselskabers ejendomme med 20,5 mio. kr. efter skat. Bortses fra disse dagsværdireguleringer udgjorde selskabs overskud i 2022 5,4 mio. kr.

Selskabets resultat for 2022 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 Vecata Ejendomme A/S 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

Nyerhvervede virksomheder indregnes i regnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i regnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

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

Ved køb af nye virksomheder, hvor selskabet opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 15 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til den pengestrømsfrembringende enhed, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder 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 kapitalinteressers 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

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

| | |
|---|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |
|---|---------|

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav (dagsværdihierarki niveau 3). 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.

Investeringsjendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalinteresser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Bruttotab | | -3.161 | 4.745 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | -54 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | -3.161 | 4.691 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 53.373 | 35.232 |
| Resultat før finansielle poster | | 50.212 | 39.923 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 28.144 | 17.226 |
| Finansielle indtægter | 1 | 270 | 612 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -531 | -2.115 |
| Resultat før skat | | 78.095 | 55.646 |
| Skat af årets resultat | 3 | -11.146 | -8.415 |
| Årets resultat | | 66.949 | 47.231 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 28.143 | 16.843 |
| Overført resultat | | 38.806 | 30.388 |
| | | 66.949 | 47.231 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 304.400 | 407.890 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 | 748 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 5 | 156 | 25 |
| Materielle anlægsaktiver | | 304.556 | 408.663 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6 | 308.749 | 207.936 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | 7 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 308.749 | 207.936 |
| Anlægsaktiver i alt | | 613.305 | 616.599 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 38 | 89 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.103 | 4.253 |
| Andre tilgodehavender | | 369 | 194 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 81 |
| Tilgodehavender | | 5.510 | 4.617 |
| Likvide beholdninger | | 12.267 | 8.599 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 17.777 | 13.216 |
| Aktiver i alt | | 631.082 | 629.815 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 25.000 | 25.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 57.355 | 23.493 |
| Reserve for dagsværdi af sikring | | 0 | 908 |
| Overført resultat | | 483.945 | 444.231 |
| Egenkapital | | 566.300 | 493.632 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 44.963 | 44.525 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 44.963 | 44.525 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.982 | 73.903 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 7.982 | 73.903 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 404 | 2.485 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 281 | 3.366 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.500 | 0 |
| Anden gæld | | 1.652 | 8.661 |
| Deposita | | 0 | 3.243 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.837 | 17.755 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.819 | 91.658 |
| Passiver i alt | | 631.082 | 629.815 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de | Reserve for dagsværdi af sikring | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|---|--|----------------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 25.000 | 23.493 | 908 | 444.231 | 493.632 |
| Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter book-value-metoden | 0 | 0 | -908 | 908 | 0 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2022 | 25.000 | 23.493 | 0 | 445.139 | 493.632 |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0 | -4.535 | 0 | 0 | -4.535 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 10.254 | 0 | 0 | 10.254 |
| Årets resultat | 0 | 28.143 | 0 | 38.806 | 66.949 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 25.000 | 57.355 | 0 | 483.945 | 566.300 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------------|---------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 42 | 34 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 0 |
| Valutakursgevinster | <u>225</u> | <u>578</u> |
| | <u>270</u> | <u>612</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 504 |
| Andre finansielle omkostninger | 92 | 1.199 |
| Valutakurstab | 439 | 411 |
| Rentetillæg selskabsskat | <u>0</u> | <u>1</u> |
| | <u>531</u> | <u>2.115</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | 11.146 | 7.805 |
| Sambeskatningsbidrag | <u>0</u> | <u>610</u> |
| | <u>11.146</u> | <u>8.415</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------|
| | t.kr. |
| Kostpris 1. januar 2022 | 187.191 |
| Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter book-value-metoden | -99.046 |
| Afgang i årets løb | -7.703 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>80.442</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 220.699 |
| Årets værdireguleringer | 53.373 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | -2.048 |
| Opskrivninger af afgang fra materielle anlægsaktiver ved spaltning og salg af virksomhed | -48.066 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>223.958</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u><u>304.400</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Jordbesiddelser 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 (dagsværdihierarki niveau 3). Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 2.305 og dagsværdien udgør t.kr. 135.955.

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. 50.274 og dagsværdien udgør t.kr. 168.445.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør t.kr. 304.400, og urealiseret værdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 52.579 t.kr. Den realiserede dagsværdiregulering i resultatopgørelsen udgør t.kr. 794.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle an- lægsaktiver under udførel- se |
|---|---|---|
| | t.kr. | t.kr. |
| Kostpris 1. januar 2022 | 816 | 25 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 131 |
| Afgang i årets løb | -816 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>156</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 68 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -68 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>156</u> |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 184.445 | 90.624 |
| Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb | 62.119 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 4.830 | 65.398 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 28.423 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>251.394</u> | <u>184.445</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 23.491 | 9.161 |
| Valutakursregulering | -4.534 | 103 |
| Årets resultat | 28.144 | 17.226 |
| Overførsler i årets løb | 0 | -2.642 |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 10.254 | -357 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>57.355</u> | <u>23.491</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>308.749</u> | <u>207.936</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|-----------------------------------|----------|-----------|
| Claonaig Estate Limited | Skotland | 96% |
| Dandy Business Park Holding ApS | Vejle | 100% |
| Dandy Business Park Ejendomme ApS | Vejle | 100% |
| Green Tech Center A/S | Vejle | 100% |
| Food Innovation Center ApS | Vejle | 100% |
| AI Innovation Center A/S | Vejle | 100% |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 7 Kapitalandele i kapitalinteresser | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 0 | 28.423 |
| Overførsler i årets løb | <u>0</u> | <u>-28.423</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 0 | -2.642 |
| Overførsler i årets løb | <u>0</u> | <u>2.642</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>0</u> | <u>0</u> |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | | Restgæld |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | 1. januar 2022 | 31. december 2022 | Afdrag næste år | efter 5 år |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>76.388</u> | <u>8.386</u> | <u>404</u> | <u>6.302</u> |
| | <u>76.388</u> | <u>8.386</u> | <u>404</u> | <u>6.302</u> |

Noter

9 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 sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution for et datterselskabs bankgæld, der pr. 31. december 2022 udgør 12,0 mio. kr.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabs realkreditgæld der pr. 31. december 2022 udgør 249,1 mio. kr.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 8,4 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør mio. kr. 82,8.

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.”

Morten Beck Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.58.xxx.xxx

2023-04-05 05:22:41 UTC



Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-05 05:48:33 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

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

IP: 89.186.xxx.xxx

2023-04-05 05:58:58 UTC



Jens Jørgen Andersen

Direktør

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

IP: 2.35.xxx.xxx

2023-04-05 06:28:06 UTC



John Riis Mortensen

Direktør

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

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-05 08:30:43 UTC



Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-05 12:43:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: YPFHO-H8NBB-YWJ20-ZP3AQ-D45UW-LF70E

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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 47.63.xxx.xxx

2023-04-07 18:41:58 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-08 06:56:35 UTC



Jes Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1269340745888

IP: 77.68.xxx.xxx

2023-04-09 10:37:22 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-09 10:45:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: YPFHO-H8NBB-YWJ20-ZP3AQ-D45UW-LF70E

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