

Vecata Ejendomme A/S

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 59 83 52 11

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. marts 2022

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. marts 2022

Direktion

Hans-Henrik Eriksen
adm. direktør

John Riis Mortensen

Jørgen Andersen

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen
formand

Claus Bagger-Sørensen
næstformand

Jørgen Andersen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 29. marts 2022

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 2021

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
 Claus Bagger-Sørensen, næstformand
 Jørgen Andersen
 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 2021 udviser et overskud på t.kr. 47.231, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 493.632.

Selskabet har pr. 1. juli 2021 erhvervet de resterende aktier i Food Innovation Group A/S og Green Tech Group A/S, hvorefter disse selskaber nu er 100 pct. ejede.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 100 mio. kr., hvilket har øget selskabets soliditet.

I årets overskud indgår dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med 27,5 mio. kr. efter skat. I posten indtægter af kapitalandele indgår dagsværdireguleringer af datterselskabers ejendomme med 9,2 mio. kr. efter skat. Bortses fra disse dagsværdireguleringer udgjorde selskabs overskud i 2021 10,5 mio. kr.

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 2021 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 ny erhvervede 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 eventalforpligtelser 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

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.

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 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 enten ved anvendelse mæglervurdering eller ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning 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 diskonteringsrate 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 netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

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	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.745	-3.258
Personaleomkostninger	1	0	-485
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-54	-115
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		4.691	-3.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		35.232	19.238
Resultat før finansielle poster		39.923	15.380
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.226	2.307
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	986
Finansielle indtægter	2	612	345
Finansielle omkostninger	3	-2.115	-2.617
Resultat før skat		55.646	16.401
Skat af årets resultat	4	-8.415	-1.513
Årets resultat		47.231	14.888
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.843	3.326
Overført resultat		30.388	11.562
		47.231	14.888

Balance 31. december

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	407.890	393.683
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	748	301
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	25	25
Materielle anlægsaktiver		408.663	394.009
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	207.936	99.785
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	0	25.781
Finansielle anlægsaktiver		207.936	125.566
Anlægsaktiver i alt		616.599	519.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89	123
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.253	100
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	3.012
Andre tilgodehavender		194	6.106
Selskabsskat		0	938
Periodeafgrænsningsposter		81	22
Tilgodehavender		4.617	10.301
Likvide beholdninger		8.599	339
Omsætningsaktiver i alt		13.216	10.640
Aktiver i alt		629.815	530.215

Balance 31. december

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.493	6.650
Reserve for dagsværdi af sikring		908	102
Overført resultat		444.231	313.739
Egenkapital		493.632	345.491
Hensættelse til udskudt skat		44.525	36.720
Hensatte forpligtelser i alt		44.525	36.720
Gæld til realkreditinstitutter		73.903	34.681
Langfristede gældsforpligtelser	9	73.903	34.681
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.485	648
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.366	5.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	106.219
Anden gæld		8.661	143
Deposita		3.243	746
Kortfristede gældsforpligtelser		17.755	113.323
Gældsforpligtelser i alt		91.658	148.004
Passiver i alt		629.815	530.215
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

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 2021	25.000	6.650	102	313.739	345.491
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	104	104
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	806	0	806
Årets resultat	0	16.843	0	30.388	47.231
Koncerntilskud	0	0	0	100.000	100.000
Egenkapital 31. december 2021	25.000	23.493	908	444.231	493.632

Noter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	432
Pensioner	0	49
Andre omkostninger til social sikring	0	4
	<u>0</u>	<u>485</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34	0
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	40
Valutakursgevinster	578	305
	<u>612</u>	<u>345</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	504	1.352
Andre finansielle omkostninger	1.199	942
Valutakurstab	411	323
Rentetillæg selskabsskat	1	0
	<u>2.115</u>	<u>2.617</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	7.805	2.480
Sambeskatningsbidrag	610	-967
	<u>8.415</u>	<u>1.513</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	188.507
Tilgang i årets løb	9.972
Afgang i årets løb	-11.288
Kostpris 31. december 2021	<u>187.191</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	205.176
Årets værdireguleringer	35.232
Årets tilbageførte værdireguleringer	-19.709
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>220.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>407.890</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kontorejendommene består af 2 ejendomme, beliggende i Vejle, som blev opført i 2019 og 2021. 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 8.116. 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, ejendommens beliggenhed mv. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 20.256 og dagsværdien udgør t.kr. 147.112.

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. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 6.674 og dagsværdien udgør t.kr. 142.608.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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. 8.303 og dagsværdien udgør t.kr. 118.171.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør t.kr. 407.890, og værdireguleringen, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 35.232 t.kr.

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 t.kr. 6.401 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 7.014.

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	625	25
Tilgang i årets løb	533	0
Afgang i årets løb	-342	0
Kostpris 31. december 2021	<u>816</u>	<u>25</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	324	0
Årets afskrivninger	54	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-310	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>68</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>748</u>	<u>25</u>

Noter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	90.624	87.560
Tilgang i årets løb	65.398	3.064
Overførsler i årets løb	28.423	0
Kostpris 31. december 2021	<u>184.445</u>	<u>90.624</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	9.161	-16.216
Valutakursregulering	103	-2.904
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	25.974
Årets resultat	17.226	2.441
Overførsler i årets løb	-2.642	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-357	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-134
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>23.491</u>	<u>9.161</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>207.936</u>	<u>99.785</u>

Forskelsværdien ved første indregning udgør t.kr. 8.037.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Claonaig Estate Limited	Skotland	96%
Advice House A/S	Vejle	100%
Green Tech Group A/S	Vejle	100%
Green Tech Center A/S	Vejle	100%
Green Tech Houses ApS	Vejle	100%
AI Innovation Center A/S	Vejle	100%
Food Innovation Group ApS	Vejle	100%
Food Innovation Center ApS	Vejle	100%
Food Innovation House ApS	Vejle	100%

Noter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
8 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2021	28.423	28.423
Overførsler i årets løb	-28.423	0
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>28.423</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-2.642	-1.600
Årets resultat	0	986
Overførsler i årets løb	2.642	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>-2.028</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>0</u>	<u>-2.642</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>25.781</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.329</u>	<u>76.388</u>	<u>2.485</u>	<u>61.819</u>
	<u>35.329</u>	<u>76.388</u>	<u>2.485</u>	<u>61.819</u>

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 2021 udgør 15,0 mio. kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabs realkreditgæld der pr. 31. december 2021 udgør 121,0 mio. kr.

Selskabet har indgået leasingforpligtelse. Restløbetiden udgør 34 måneder og har en månedlig ydelse på 1 t.kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 76,4 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør mio. kr. 230,9.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-29 14:09:53 UTC

NEM ID 

Jens Jørgen Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-29 14:22:52 UTC

NEM ID 

Jens Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-036824097710

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-29 14:22:52 UTC

NEM ID 

Morten Beck Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-313131069732

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-29 14:39:08 UTC

NEM ID 

Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Vecata Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-260973491217

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-29 15:08:10 UTC

NEM ID 

John Riis Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-693236326853

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-30 05:56:57 UTC

NEM ID 

Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-971436161096

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-30 06:43:52 UTC

NEM ID 

Jes Østergaard Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-767513552340

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-03-30 08:20:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8P14C-YH5FH-6WEVN-8Y4UO-BOQMI-3010Q

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

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."

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-30 13:14:03 UTC

NEM ID 

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-451687434633

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-30 13:38:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8P14C-YHSFH-6WEVN-8Y4UO-BOQM1-3010Q

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>