

# **Bagger-Sørensen Invest A/S**

**Tabletvej 1, 7100 Vejle**

**CVR-nr. 34 09 12 85**

**Årsrapport for 2022**

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

---

Hans-Henrik Eriksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
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 Bagger-Sørensen Invest 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

Torben Brøgger

Erik G. Hansen

Morten Beck Jørgensen

Jo Ottow Svendsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Bagger-Sørensen Invest A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bagger-Sørensen Invest 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 regnskabsbrugerne 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**

Bagger-Sørensen Invest A/S  
Tabletvej 1  
7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 34 09 12 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 22. december 2011

Hjemsted: Vejle

**Bestyrelse**

Steen Bagger-Sørensen, formand  
Claus Bagger-Sørensen  
Torben Brøgger  
Erik G. Hansen  
Morten Beck Jørgensen  
Jo Ottow Svendsen

**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 koncernselskaber evt. i samarbejde med partnere.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 66.492, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 663.708.

Selskabet ejer/udlejer selv en række ejendomme og gennem datterselskabet Vecata Ejendomme A/S ejes og drives ”DANDY Business Park”, som er en triple helix innovationspark i Vejle Nord med 8 kontorhuse, 200 virksomheder og 1.100 vidensmedarbejdere, som arbejder på at bringe ”Innovation i øjenhøjde for bæredygtig vækst”. Læs mere under [www. Dandybusinesspark.dk](http://www.Dandybusinesspark.dk) Alle ejendommene er i god drift og fuldt udlejet.

I årets overskud indgår urealiseret negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med 6,0 mio. kr. efter skat. I posten indtægter af kapitalandele indgår urealiserede dagsværdireguleringer af datterselskabers ejendomme med 61,5 mio. kr. efter skat. Bortses fra disse dagsværdireguleringer udgjorde selskabets overskud i 2022 11,0 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 Bagger-Sørensen Invest 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.

## Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## **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.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **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**

#### ***Goodwill***

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

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

Fortjeneste 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *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 (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Bagger-Sørensen Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.846</b>	<b>6.636</b>
Personaleomkostninger	1	-7.594	-7.003
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-258	-739
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-1.006</b>	<b>-1.106</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		937	15.714
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-69</b>	<b>14.608</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		66.950	47.211
Finansielle indtægter	2	4	1
Finansielle omkostninger	3	-464	-609
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.421</b>	<b>61.211</b>
Skat af årets resultat	4	71	-2.553
<b>Årets resultat</b>		<b>66.492</b>	<b>58.658</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		66.949	47.607
Overført resultat		-457	11.051
		<b>66.492</b>	<b>58.658</b>



## Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		0	240
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>240</b>
Investeringsejendomme	6	152.934	160.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	69	87
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	294	38
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>153.297</b>	<b>160.508</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	566.300	493.632
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>566.300</b>	<b>493.632</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>719.597</b>	<b>654.380</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		505	337
Andre tilgodehavender		0	29
Selskabsskat		0	824
Periodeafgrænsningsposter		16	15
<b>Tilgodehavender</b>		<b>521</b>	<b>1.205</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.429</b>	<b>1.587</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.950</b>	<b>2.792</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>728.547</b>	<b>657.172</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		713	713
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		275.369	202.701
Overført resultat		387.626	388.083
<b>Egenkapital</b>		<b>663.708</b>	<b>591.497</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.434	2.649
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.434</b>	<b>2.649</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.953	57.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>54.953</b>	<b>57.430</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.535	3.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.508	272
Selskabsskat		144	0
Anden gæld		520	524
Periodeafgrænsningsposter		566	527
Deposita		1.179	1.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.452</b>	<b>5.596</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.405</b>	<b>63.026</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>728.547</b>	<b>657.172</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	713	202.701	388.083	591.497
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-4.535	0	-4.535
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	10.254	0	10.254
Årets resultat	0	66.949	-457	66.492
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>713</b>	<b>275.369</b>	<b>387.626</b>	<b>663.708</b>

## Noter

	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	6.862	6.311
Pensioner	671	618
Andre omkostninger til social sikring	<u>61</u>	<u>74</u>
	<b><u>7.594</u></b>	<b><u>7.003</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>8</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>4</u>	<u>1</u>
	<b><u>4</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	175
Andre finansielle omkostninger	<u>464</u>	<u>434</u>
	<b><u>464</u></b>	<b><u>609</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-215	2.820
Sambeskatningsbidrag	<u>144</u>	<u>-267</u>
	<b><u>-71</u></b>	<b><u>2.553</u></b>

**Noter****5 Immaterielle anlægsaktiver**

	<u>Goodwill</u>
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	<u>7.207</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.207</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	6.967
Årets afskrivninger	<u>240</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>7.207</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

**6 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	166.163
Tilgang i årets løb	8.916
Afgang i årets løb	-17.500
Overførsler i årets løb	<u>19</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>157.598</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-5.780
Årets værdireguleringer	937
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>179</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-4.664</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>152.934</u></u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af den enkelte ejendoms driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien af selskabets jordbesiddelser fastsat på baggrund af faktiske salgspriser for sammenlignelige arealer.

Alle ejendomme er beliggende i Vejle.

Driftsafkastet for butiksejendomme for det kommende år vurderes at udgøre t.kr. 2.375. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,00-6,25 %. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. 536 og dagsværdien udgør t.kr. 38.816.

Driftsafkastet for boligejendomme for det kommende år vurderes at udgøre t.kr. 2.479. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,75 %. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. - 7.876 og dagsværdien udgør t.kr. 52.186.

Driftsafkastet for øvrige ejendomme for det kommende år vurderes at udgøre t.kr. 2.956. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,88 %. Årets resultatpåvirkning udgør t.kr. - 105 og dagsværdien udgør t.kr. 58.351.

Årets resultatpåvirkning af selskabets jordbesiddelser udgør t.kr. -209 og dagsværdien udgør t.kr. 3.580.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør t.kr. 152.934, og urealiseret værdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -7.654. Den realiserede værdiregulering i resultatopgørelsen udgør t.kr. 8.591.

#### **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. 7.086. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 7.824.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

**Noter****7 Materielle anlægsaktiver**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	177	38
Tilgang i årets løb	0	275
Overførsler i årets løb	0	-19
Kostpris 31. december 2022	<u>177</u>	<u>294</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	90	0
Årets afskrivninger	18	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>108</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>69</u></b>	<b><u>294</u></b>

## Noter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	290.977	212.431
Tilgang i årets løb	0	100.000
Afgang i årets løb	0	-21.500
Kostpris 31. december 2022	<u>290.977</u>	<u>290.931</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	202.655	154.184
Årets afgang	0	396
Valutakursregulering	-4.535	104
Årets resultat	66.949	47.211
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	10.254	806
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>275.323</u>	<u>202.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>566.300</u></b>	<b><u>493.632</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Vecata Ejendomme A/S	Vejle	100%
Claonaig Estate Ltd	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 ApS	Vejle	100%



## Noter

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	60.475	57.488	2.535	44.773
	<b>60.475</b>	<b>57.488</b>	<b>2.535</b>	<b>44.773</b>

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bagger-Sørensen & Co. A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet kaution for et datterselskabs gæld til realkredit. Gælden udgør 8,4 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs bankgæld. Bankgælden pr. 31. december 2022 udgør 12,0 mio. kr.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs realkreditlån. Realkreditgælden pr. 31. december 2022 udgør 249,1 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler samt serviceaftaler. Restløbetiden udgør mellem 12 og 35 måneder og har en månedlig ydelse på t.kr. 66, i alt t.kr. 1.120.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 57.488 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør t.kr. 152.934.

## **Noter**

### **12 Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Bagger-Sørensen & Co. A/S, Vejle

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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 05:21:20 UTC



## Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-05 05:49:36 UTC



## Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

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

IP: 89.186.xxx.xxx

2023-04-05 06:00:17 UTC



## Jens Jørgen Andersen

Direktør

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

IP: 2.35.xxx.xxx

2023-04-05 06:29:38 UTC



## John Riis Mortensen

Direktør

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

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-04-05 08:32:15 UTC



## Erik Gregers Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 449338fe-ec75-4126-8350-1368be381cc2

IP: 90.116.xxx.xxx

2023-04-05 12:12:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: A80PD-2ELNA-3PTVA-U6DQX-60JZJITSEG

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-05 12:47:03 UTC



## Jo Ottow Svendsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1955dec-5730-4aab-bc03-52bf15746dea

IP: 77.231.xxx.xxx

2023-04-07 18:44:13 UTC



## Torben Brøgger-Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92817fc9-9b98-49e0-8c75-0147165afd5c

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-04-08 21:17:47 UTC



## Jes Lauritzen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1269340745888

IP: 77.68.xxx.xxx

2023-04-09 10:38:47 UTC



## Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-04-10 13:22:02 UTC



## Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-10 13:30:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: A80PD-2ELNA-3PTVA-U6DQX-60JZJITSEG

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>