



BAGGER·SØRENSEN

Real Estate

Bagger-Sørensen Real Estate A/S

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 34 09 12 85

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2025

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	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bagger-Sørensen Real Estate 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2025

Direktion

Hans-Henrik Eriksen
adm. direktør

John Riis Mortensen

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen
formand

Claus Bagger-Sørensen

Torben Brøgger-Mikkelsen

Morten Beck Jørgensen

Jo Ottow Svendsen

Jens-Peter Poulsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bagger-Sørensen Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bagger-Sørensen Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 26. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne24820

Tobias Oppermann
statsautoriseret revisor
mne46362



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bagger-Sørensen Real Estate A/S
Tabletvej 1
7100 Vejle

Telefon: 49288888

CVR-nr.: 34 09 12 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 22. december 2011

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
Claus Bagger-Sørensen
Torben Brøgger-Mikkelsen
Morten Beck Jørgensen
Jo Ottow Svendsen
Jens-Peter Poulsen

Direktion

Hans-Henrik Eriksen, adm. direktør
John Riis Mortensen

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 14.787, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 639.873.

Selskabet ejer/udlejer selv 2 ejendomme og gennem datterselskabet Vecata Ejendomme A/S ejes og drives DANDY Business Park, som er en erhvervspark med 8 erhvervshuse, 30.000 m², 106 virksomheder og 1.300 ansatte, som er placeret i Vejle Nord. Et 9. erhvervshus på 5.000 m² er under opførelse og forventes klar til indflytning 1. juli 2025. DANDY Business Park understøtter virksomheder og deres ansatte med unikke fysiske rammer og høj service. Alle ejendommene er i god drift og fuldt udlejet.

I årets overskud indgår urealiserede negative dagsværdireguleringer af selskabets ejendomme med 1,0 mio. kr. efter skat. I posten indtægter af kapitalandele indgår urealiserede positive dagsværdireguleringer af datterselskabers ejendomme med 12,6 mio. kr. efter skat. Bortset fra disse dagsværdireguleringer udgjorde selskabets resultat et overskud efter skat i 2024 på 3,2 mio. kr.

Selskabets resultat for 2024 anses for tilfredsstillende.

Der er lavet en ny strategi for DANDY Business Park, som bl.a. skal sikre øget fokus på lejere og partners interesser og som en konsekvens heraf, er man udtrådt af eksterne samfundsprojekter, som alle er overdraget til nye ejere udenfor DANDY Business Park i løbet af Q3 2024.

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 Real Estate A/S for 2024 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretaget på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Real Estate A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsats 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 acontoskatte.

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

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 netto realisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling somfortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 samtanden gæld, måles til nettorealisationseværdi.

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 finansiell 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 TDKK	2023 TDKK
Bruttofortjeneste		762	7.532
Personaleomkostninger	1	-672	-7.634
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		90	-102
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-13
Andre driftsomkostninger		0	-57
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		90	-172
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.297	-12.178
Resultat før finansielle poster		-1.207	-12.350
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.242	-10.382
Finansielle indtægter	2	38	642
Finansielle omkostninger		-509	-1.752
Resultat før skat		14.564	-23.842
Skat af årets resultat	3	223	1.909
Årets resultat		14.787	-21.933

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.244	-10.382
Overført resultat	-1.457	-11.551
	14.787	-21.933

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> TDKK	<u>2023</u> TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>32.262</u>	<u>33.559</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.262</u>	<u>33.559</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>617.587</u>	<u>561.413</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>617.587</u>	<u>561.413</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>649.849</u>	<u>594.972</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		382	551
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	39.597
Andre tilgodehavender		0	105
Udskudt skatteaktiv		54	57
Selskabsskat		<u>226</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>662</u>	<u>40.310</u>
Likvide beholdninger		<u>1.705</u>	<u>1.616</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.367</u>	<u>41.926</u>
Aktiver i alt		<u><u>652.216</u></u>	<u><u>636.898</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> TDKK	<u>2023</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		713	713
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		281.656	264.483
Overført resultat		357.504	356.961
Egenkapital		<u>639.873</u>	<u>622.157</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.091	11.805
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>11.091</u>	<u>11.805</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	710	661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195	718
Selskabsskat		0	582
Anden gæld		42	675
Periodeafgrænsningsposter		305	300
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.252</u>	<u>2.936</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.343</u>	<u>14.741</u>
Passiver i alt		<u><u>652.216</u></u>	<u><u>636.898</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	713	264.483	356.961	622.157
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	4.409	0	4.409
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.479	0	-1.479
Årets resultat	0	16.243	-1.457	14.786
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.000	2.000	0
Egenkapital 31. december 2024	713	281.656	357.504	639.873



Noter

	2024 TDKK	2023 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	651	6.877
Pensioner	0	697
Andre omkostninger til social sikring	21	60
	<u>672</u>	<u>7.634</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>8</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	597
Andre finansielle indtægter	38	45
	<u>38</u>	<u>642</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-226	0
Årets udskudte skat	3	-2.491
Sambeskatningsbidrag	0	582
	<u>-223</u>	<u>-1.909</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	42.473
Kostpris 31. december 2024	42.473
Værdireguleringer 1. januar 2024	-8.914
Årets værdireguleringer	-1.297
Værdireguleringer 31. december 2024	-10.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>32.262</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommens 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 TDKK 1.947. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,50-7,00 % (6,25 - 6,50 %). Årets resultatpåvirkning udgør TDKK -1.088 og dagsværdien udgør TDKK 29.100.

Årets resultatpåvirkning af selskabets jordbesiddelser udgør TDKK -209 og dagsværdien udgør TDKK 3.161.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør TDKK 32.262, og urealiseret værdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK -1.297.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med TDKK 1.060. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre et fald i dagsværdien på TDKK 1.119.

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

	2024	2023
	TDKK	TDKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	296.931	290.930
Tilgang i årets løb	39.000	6.000
Kostpris 31. december 2024	335.931	296.930
Værdireguleringer 1. januar 2024	264.484	275.369
Valutakursregulering	4.409	2.415
Årets resultat	16.242	-10.382
Udbytte modtaget	-2.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-1.479	-2.919
Værdireguleringer 31. december 2024	281.656	264.483
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	617.587	561.413

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%
Dandy Business Park Innovation Hub ApS	Vejle	100%

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.466	11.801	710	8.016
	12.466	11.801	710	8.016

7 Eventualforpligtelser

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

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

Selskabet har afgivet kaution for et datterselskabs gæld til realkredit. Gælden udgør 7,7 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs bankgæld. Bankgælden pr. 31. december 2024 udgør 6,0 mio. kr.

Selskabet har sammen med øvrige koncernforbundne selskaber afgivet solidarisk selvskyldner kaution til sikkerhed for et datterselskabs realkreditlån. Realkreditgælden pr. 31. december 2024 udgør 249,6 mio. kr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11,8 mio. kr. er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør 32,3 mio. kr.

9 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: 37.96.xxx.xxx

2025-03-26 09:30:36 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Adm. direktør

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-26 09:31:30 UTC



Jens-Peter Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8311416c-dfe3-463b-aabd-93e189f06743

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-26 11:13:12 UTC



John Riis Mortensen

Direktør

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-26 13:26:50 UTC



Steen Bagger-Sørensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-26 15:30:52 UTC



Claus Bagger-Sørensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-03-26 15:35:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: T3212-8YYRY-05CEC-1CQXA-TOKNH-FAQB6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Torben Brøgger-Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-03-26 15:59:13 UTC



Jo Ottow Svendsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-27 04:56:01 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7340cd43-c7be-4291-9021-9c0f8f85d07a

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-27 07:44:13 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 08:00:34 UTC



Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-27 11:57:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter