

Dandy Business Park Ejendomme ApS

Tabletvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 36 19 95 12

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 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 Dandy Business Park Ejendomme ApS.

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 19. februar 2025

Direktion

Tina Pedersen
adm. direktør

Bestyrelse

Hans-Henrik Eriksen
formand

John Riis Mortensen

Carsten Lund Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dandy Business Park Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dandy Business Park Ejendomme ApS 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 revisorers 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 19. februar 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne24820

Tobias Oppermann
statsautoriseret revisor
mne46362

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dandy Business Park Ejendomme ApS
Tabletvej 1
7100 Vejle

CVR-nr.: 36 19 95 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Hans-Henrik Eriksen, formand
John Riis Mortensen
Carsten Lund Sørensen

Direktion

Tina Pedersen, adm. direktør

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling, udlejning, drift og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på t.kr. 15.628, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på t.kr. 259.746.

Selskabet har i året modtaget koncerntilskud på 33 mio. kr., hvilket har forbedret selskabets soliditet.

I årets resultat indgår en dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med t.kr. 2.490 efter skat. Uden denne regulering udgør selskabets overskud t.kr. 13.138.

Selskabet ejer, udlejer og drifter følgende kontorhuse som alle er i god drift og fuldt udlejet.

- Green Tech House på 3.600 m²
- Green Tech Lab på 1.200 m²
- Resilience House på 2.700 m²
- AI Innovation House på 5.600 m²
- Food Innovation House på 3.000 m²
- Advice House på 5.000 m²
- Business House på 3.000 m²
- Nordhuset på 4.200 m²

- Udover de eksisterende ejendomme, er opfølsen af endnu ejendom påbegyndt. Der er tale om et kontorhus på 5.000 m², som forventes klar til indflytning 1. juli 2025.

Selskabets resultat for 2024 anses for tilfredsstillende.

Der er lavet en ny strategi for DANDY Business Park, som bevirker at de samlede aktiviteter fra 1. januar 2025 samles i ét selskab i stedet for de nuværende 3. Strategien omfatter bl.a. et øget fokus på at understøtte lejere og partneres interesser, hvorfor man er udtrådt af eksterne samfundsprojekter, som alle i Q3 2024 er videregivet til nye ejere udenfor DANDY Business Park.

Læs mere herom på www.dandybusinesspark.dk

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 Dandy Business Park Ejendomme ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og 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 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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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.

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.

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

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige materielle anlægsaktiver 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 nettopen-gestømme 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objek-tiv 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 mod-tagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte til-godehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling som fortolkningsbidrag 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 samt anden gæld, måles til nettorealisation sværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 et 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 foretages 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste		27.118	26.348
Personaleomkostninger	1	-2.193	-2.056
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		24.925	24.292
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-629	-608
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		24.296	23.684
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.073	-18.813
Resultat før finansielle poster		27.369	4.871
Finansielle indtægter	2	2.418	1.973
Finansielle omkostninger		-9.749	-7.330
Resultat før skat		20.038	-486
Skat af årets resultat	3	-4.410	93
Årets resultat		15.628	-393
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		2.000	0
Overført resultat		13.628	-393
		15.628	-393

Balance 31. december

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	538.385	472.521
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	2.643	3.111
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	50	439
Materielle anlægsaktiver		541.078	476.071
Anlægsaktiver i alt		541.078	476.071
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.273	0
Andre tilgodehavender		5.239	6.193
Tilgodehavende moms og afgifter		1.415	0
Periodeafgrænsningsposter		204	208
Tilgodehavender		11.158	6.401
Likvide beholdninger		1.609	1.121
Omsætningsaktiver i alt		12.767	7.522
Aktiver i alt		553.845	483.593

Balance 31. december

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for dagsværdi af sikring		6.407	7.886
Overført resultat		252.339	205.711
Egenkapital		259.746	214.597
Hensættelse til udskudt skat		7.408	6.343
Hensatte forpligtelser i alt		7.408	6.343
Banker		3.000	6.000
Gæld til realkreditinstitutter		235.590	220.586
Langfristede gældsforpligtelser	6	238.590	226.586
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	13.710	15.623
Banker		14.397	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		387	540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.916	1.586
Selskabsskat		2.928	2.820
Anden gæld		137	1.547
Deposita		14.626	13.951
Kortfristede gældsforpligtelser		48.101	36.067
Gældsforpligtelser i alt		286.691	262.653
Passiver i alt		553.845	483.593
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	7.886	205.711	0	214.597
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.479	0	0	-1.479
Årets resultat	0	0	13.628	2.000	15.628
Koncerntilskud	0	0	33.000	0	33.000
Egenkapital 31. december 2024	1.000	6.407	252.339	0	259.746

Noter

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.816	1.672
Pensioner	194	176
Andre omkostninger til social sikring	36	35
Andre personaleomkostninger	147	173
	2.193	2.056
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 5	 5
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	187
Andre finansielle indtægter	2.418	1.786
	2.418	1.973
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.345	3.643
Årets udskudte skat	1.065	-3.736
	4.410	-93

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	450.613
Tilgang i årets løb	62.402
Overførsler i årets løb	389
Kostpris 31. december 2024	513.404
Værdireguleringer 1. januar 2024	21.908
Årets værdireguleringer	3.073
Værdireguleringer 31. december 2024	24.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	538.385

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for kontorejendomme

Kontorejendommene består af 8 færdige ejendomme samt 1 ejendom under opførsel. Alle er beliggende i Vejle, og blev anskaffet i hhv. 2008, 2014, 2017, 2018, 2019 og 2021. Kontorejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (dagsværdiniveau 3), hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre t.kr. 37.396. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25-6,85 % (2023: 6,50-7,25%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Dagsværdien af investeringsejendomme ultimo udgør t.kr. 538.385, og urealiseret værdireguleringen, der er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 3.073 før skat.

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. 12.863. Et fald i afkastprocenten på 0,25%point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 29.912.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2024	5.751	439
Tilgang i årets løb	161	0
Overførsler i årets løb	0	-389
Kostpris 31. december 2024	5.912	50
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.640	0
Årets afskrivninger	629	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	3.269	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.643	50

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	9.000	6.000	3.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	233.209	246.300	10.710	187.698
	242.209	252.300	13.710	187.698

Noter

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 indgået operationelle leje- og leasingaftaler. Restløbetid udgør mellem 3-48 måneder og har en månedlig ydelse på t.kr. 380, i alt t.kr. 3.886.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 246.300, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 538.386.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 103.301. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

9 Finansielle instrumenter

I andre tilgodehavender indgår dagsværdi af 3 renteswaps med samlet t.kr. 4.024. Dagsværdi er opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked (dagsværdiniveau 1). Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne er der en fast rente i spændet 0,35 % og 2,02 % på lån med en hovedstol på samlet t.kr. 77.524. Årets værdiregulering før skat udgør t.kr. -1.896, som er indregnet på egenkapitalen. Restløbetiden spænder fra 6 til 8 år.

10 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.”

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Bestyrelsesformand

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-02-19 16:16:56 UTC



Carsten Lund Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d5414d6-20bb-4c7a-af3e-41427f8ccb98

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-02-19 21:16:40 UTC



John Riis Mortensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 203.189.xxx.xxx

2025-02-20 06:26:14 UTC



Tina Pedersen

Adm. direktør

Serienummer: ddaa2fbf-acc4-49e0-88a7-83c5df9872b1

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-02-20 10:21:03 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-21 06:45:12 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-21 12:22:07 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

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.”

Hans-Henrik Horsted Eriksen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-21 13:14:14 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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