



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BEGA GRUNDE A/S
ALBUEN 76, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2020

Bjarne Adsbøll

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bega Grunde A/S Albuen 76 6000 Kolding
	CVR-nr.: 25 45 09 73 Stiftet: 15. juni 2000 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birgitte Adsbøll, formand Bjarne Adsbøll Elizabeth Ibsen Adsbøll
Direktion	Bjarne Adsbøll
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Buen 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Bega Grunde 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19. februar 2020

Direktion:

Bjarne Adsbøll

Bestyrelse:

Birgitte Adsbøll
Formand

Bjarne Adsbøll

Elizabeth Ibsen Adsbøll

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Bega Grunde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bega Grunde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Kolding, den 19. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og videresalg af byggegrunde.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer et erhvervslejemål på Amager. Lejemålet er ikke udlejet, hvorfor der er usikkerhed knyttet til den fremtidige lejeindtægt og den deraf følgende værdi af ejendommen. Ejendommen er erhvervet til 17 mio. kr. og er i regnskabsåret nedskrevet til 14 mio. kr. baseret på forventninger til fremtidig lejeindtægt og markedsfølsomt afkastkrav.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud for 2019 på 2.846 t.kr. Resultatet er utilfredsstillende og skyldes, nedskrivninger på selskabets byggeprojekter.

Selskabet har i regnskabsåret arbejdet videre med udvikling og salg af de byggegrunde, der var i selskabets besiddelse ved afslutningen af sidste regnskabsår.

Selskabet har afhændet en byggegrund i 2019. Det forventes at yderligere projekter afhændes i 2019.

Selskabet har investeret i ejendom i København med planer om erhvervsfølsomt udleje. Der er i regnskabsåret ikke opnået potentiel leje for lejemålet. Ejendommen er nedskrevet til potentiel salgspris.

Selskabet har opnået støtterklæring fra Adsbøll Holding ApS vedrørende opretholdelse af den nuværende finansiering og dækning af de løbende driftsomkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOTAB	1	-1.960.842	-229
Administrationsudgifter.....		-170.704	-23
DRIFTSRESULTAT		-2.131.546	-252
Finansielle indtægter.....	2	1.116	1
Finansielle omkostninger.....	3	-715.327	-719
RESULTAT FØR SKAT		-2.845.757	-970
Skat af årets resultat.....	4	0	213
ÅRETS RESULTAT		-2.845.757	-757
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.845.757	-757
I ALT		-2.845.757	-757

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	50
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	50
ANLÆGSAKTIVER.....		0	50
Ejendomme til videresalg.....		24.529.256	16.732
Varebeholdninger.....		24.529.256	16.732
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	36
Udskudte skatteaktiver.....		0	25
Andre tilgodehavender.....		4.286.842	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.066	391
Periodeafgrænsningsposter.....		241.634	220
Tilgodehavender.....		4.553.542	672
Likvider.....		7.657.379	300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		36.740.177	17.704
AKTIVER.....		36.740.177	17.754
PASSIVER			
Aktiekapital.....		703.000	703
Overført overskud.....		-15.798	-170
EGENKAPITAL.....	6	687.202	533
Gæld til pengeinstitutter.....		10.135.060	10.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		294.886	115
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		25.605.029	6.462
Anden gæld.....		18.000	65
Kortfristede gældsforpligtelser.....		36.052.975	17.221
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		36.052.975	17.221
PASSIVER.....		36.740.177	17.754
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Der er i året foretaget nedskrivning af selskabets ejendomme på 3.201 t.kr. opført under varebeholdninger.			
	2019	2018	
	kr.	tkr.	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.116	1	
	1.116	1	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	396.268	238	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	319.059	481	
	715.327	719	
	2019	2018	
	kr.	tkr.	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-25.066	-416	
Regulering af udskudt skat.....	25.066	203	
	0	-213	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2019.....		50.000	
Afgang.....		-50.000	
Kostpris 31. december 2019.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		0	

NOTER

				Note
Egenkapital				6
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	703.000	-170.041	532.959	
Tilskud.....		3.000.000	3.000.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-2.845.757	-2.845.757	
Egenkapital 31. december 2019.....	703.000	-15.798	687.202	
Eventualposter mv.				7
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Adsbøll Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut samt til sikkerhed for BEGA Invest ApS, Adsbøll Entreprise A/S og Selskabet af 1. november 2019 II ApS' bankmellemværender er der afgivet følgende sikkerheder:				
		Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Ejerpantebreve med pant i byggegrunde.....		1.293	2.000	
Ejerpantebreve med pant i byggegrunde.....		2.578	3.000	
Ejerpantebreve med pant i byggegrunde.....		6.859	6.000	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				9
Selskabet ejer et erhvervslejemål på Amager. Lejemålet er ikke udlejet, hvorfor der er usikkerhed knyttet til den fremtidige lejeindtægt og den deraf følgende værdi af ejendommen. Ejendommen er erhvervet til 17 mio. kr. og er i regnskabsåret nedskrevet til 14 mio. kr. baseret på forventninger til fremtidig lejeindtægt og markedsmæssigt afkastkrav.				
Koncernregnskab				10
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Adsbøll Holding ApS, Albuen 76, 6000 Kolding, CVR-nr. 26 09 12 25.				
Medarbejderforhold				11
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)				
Der er 1 direktør og 3 bestyrelsesmedlemmer, der ikke modtager vederlag.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bega Grunde A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Bega Grunde A/S er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.