



FSV Invest ApS

Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29779252

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.09.2021

Frantz Palludan
Dirigent

Indhold

| | |
|--------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2020 | 11 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2020 | 12 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020 | 14 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020 | 15 |
| Koncernens noter | 17 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020 | 24 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020 | 25 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020 | 27 |
| Modervirksomhedens noter | 28 |
| Anvendt regnskabspraksis | 32 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FSV Invest ApS
Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29779252
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Frantz Palludan
Marie-Christine Jansby
Jon Sigurd Svenningsen
Marianne Gry Dolberg Anderson

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for FSV Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 03.09.2021

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Bestyrelse

Frantz Palludan

Marie-Christine Jansby

Jon Sigurd Svenningsen

Marianne Gry Dolberg Anderson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FSV Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FSV Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 03.09.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14956

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Hovedtal | | | | |
| Nettoomsætning | 205.049 | 175.082 | 3.850 | 3.933 |
| Bruttoresultat | 427.002 | 684.040 | 905 | 5.956 |
| Driftsresultat | 400.453 | 658.097 | (930) | 4.718 |
| Resultat af finansielle poster | (54.019) | (16.902) | (27.832) | 88.462 |
| Årets resultat | 283.269 | 537.628 | (28.866) | 208.104 |
| Årets resultat ekskl. minoriteter | 82.417 | 201.112 | (30.054) | 208.626 |
| Balancesum | 5.208.345 | 4.943.312 | 4.262.662 | 1.068.236 |
| Investeringer i materielle aktiver | 90.695 | 138.669 | 1.587.529 | 370 |
| Egenkapital | 3.059.755 | 2.823.163 | 2.297.225 | 1.035.904 |
| Egenkapital ekskl. minoriteter | 1.186.497 | 1.133.563 | 923.138 | 1.018.726 |
| Nøgletal | | | | |
| Egenkapitalforrentning (%) | 9,6 | 19,6 | (3,1) | 20,5 |
| Soliditetsgrad (%) | 22,78 | 22,93 | 21,66 | 95,37 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er holdingselskab for en række selskaber, der driver forskelligartede aktiviteter.

Selskabet har gennem datterselskaber aktiviteter i form af ejendomsinvesteringer primært i Berlin gennem Berlin High End A/S og to yderligere selskaber samt landbrugsinvesteringer gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S. Herudover er der en minoritetsinvestering i svineproduktion gennem Russian Baltic Pork Invest AS, Norge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat i 2020 efter skat blev et overskud på 283.269 t.DKK mod et overskud i 2019 på 537.628 t.DKK, mens moderselskabets resultat for 2020 efter skat blev et overskud på 82.417 t.DKK mod et overskud i 2019 på 201.112 t.DKK.

Ultimo 2020 udgjorde koncernens samlede balance 5.208.345 t.DKK, og koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser udgjorde 3.059.755 t.DKK, mens moderselskabets samlede balance udgjorde 1.274.174 t.DKK med en egenkapital på 1.186.498 t.DKK.

Berlin High End A/S udgør selskabets væsentligste datterselskab. Berlin High End A/S og tilhørende tyske ejendoms-datterselskaber havde i regnskabsåret 2020 (12 måneder) på koncernbasis en nettoomsætning på 130.897 t.DKK mod 194.512 t.DKK i regnskabsåret 2018/19 (18 måneder).

Koncernens ejendomme er primært boligejendomme, dog med mindre erhvervsarealer (butikker) i stueetagen eller lejemål til liberale erhverv. I regnskabsåret 2020 for Berlin High End A/S var der værdiregulering af investeringsejendomme for 293.818 t.DKK mod 540.593 t.DKK i regnskabsåret 2018/19.

Årets samlede resultat for Berlin High End A/S opgjort på koncernbasis i regnskabsåret 2020 udgjorde 305.386 t.DKK mod 538.251 t.DKK i regnskabsåret 2018/19 (18 måneder).

Selskabets øvrige ejendomsinvesteringer gennem selskaberne Zinnoweg ApS og Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG har også i regnskabsåret 2020 været tilfredsstillende.

Gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S drives koncernens landbrugsaktiviteter i Kaliningrad, Rusland. AgroSkandia Holding A/S har en samlet balance pr. 31. december 2020 på t.DKK 162.589 mod t.DKK 208.998 pr. 31. december 2019.

Resultatet i AgroSkandia Holding A/S blev et underskud på 33,5 mio.DKK, hvilket af ledelsen betragtes som utilfredsstillende.

Koncernens landbrugsaktiviteter i Kaliningrad, Rusland, gennem de tilhørende datterselskaber har i regnskabsåret 2020 udvist et positivt driftsresultat på 1,1 mio.DKK på koncernplan. Resultatet er primært påvirket af betydelige ekstraomkostninger forbundet med indkørsel af 800 ha. jord samt udskiftning af størstedelen af kvægbesætningen som led i strategien om at overgå til en lukosefri besætning af dobbelt størrelse med europæisk genetik. Hertil kommer negative effekter af COVID-19-forhold.

Selskabets investering i Russian Baltic Pork Invest AS forløb også i 2020 tilfredsstillende med stigende afregningspriser. Selskabets afrikanske investeringer gennem datterselskabet COT Africa Ltd. er særdeles utilfredsstillende, og selskabets afrikanske investeringer er i regnskabsåret 2020 nedskrevet til 0 DKK, ligesom selskabets tilgodehavender i de afrikanske selskaber er nedskrevet til 0 DKK i 2020.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomsinvesteringer kan være konjunkturfølsomme, og opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene kan svinge. Med hensyn til følsomhedsberegning henvises til note 8.

Landbrugsaktiviteterne gennem AgroSkandia Holding A/S og datterselskaber er følsomme ved ændring af værdien af landbrugsjord og ændring af afregningspriser for koncernens afgrøder samt valutasingninger i forbindelse med salg heraf.

Forventet udvikling

Selskabets ejendomsinvesteringer i Tyskland forventes overordnet set at forløbe tilfredsstillende i 2021.

Den af senatet i Berlin i februar 2020 vedtagne lov om begrænsning og reduktion af leje (Mietendeckel) er i 2021 blevet tilsidesat af forfatningsdomstolen i Tyskland. Senatet i Berlin har i 2021 indført nye regler om begrænsning af opdeling af ejendomme i ejerlejligheder og salg af disse. Den absolut væsentligste del af koncernens ejendomsportefølje i Tyskland er allerede opdelt i ejerlejligheder, men der kan opstå faseforskydning af indtægter fra salg af lejligheder som følge af den nye lovgivning.

For så vidt angår selskabets landbrugsaktiviteter forventes der i 2021 en fortsat positiv udvikling, men størrelsen af driftsresultatet afhænger af høstudbyttet, afregningspriser og valutakursforhold.

Selskabet forventer et positivt koncernresultat i 2021.

Særlige risici

Selskabet er disponeret for valutarisici.

Koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland er baseret på EUR, mens koncernens landbrugsaktiviteter gennem AgroSkandia Holding A/S med tilhørende datterselskaber er baseret på RUB, men mange afgrøder handles i USD og EUR.

Rublen er en fluktuerende valuta, hvilket illustreres af følgende RUB/DKK valutakurser primo 2020, ultimo 2020 og ultimo august 2021 på henholdsvis 10,78, 8,10 og 8,54.

Selskabet er i relation til ejendomsaktiviteter eksponeret for lejetab ved tomme lejemål. 88,8% af udlejningsarealerne i Berlin High End A/S er boligejendomme, hvor tomgangsrisikoen er vurderet til at være lav.

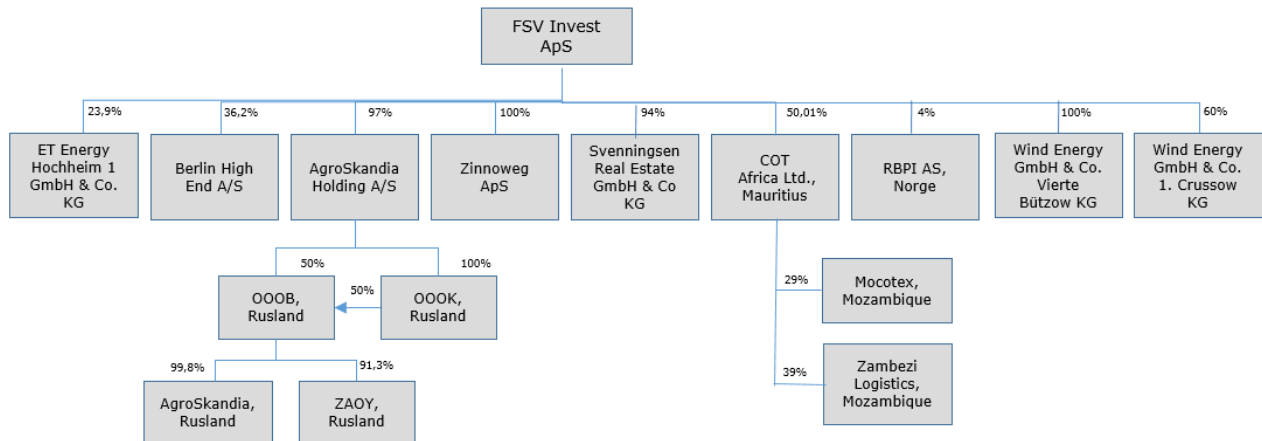
Selskabet er i relation til landbrugsaktiviteterne eksponeret for høstresultater og afregningspriser.

Koncernforhold

I 2018 forøgede selskabet sin investering i Berlin High End A/S, hvorefter selskabet ejede 36,2% af aktiekapitalen og havde 58,2% af stemmerne i Berlin High End A/S, hvorved der blev etableret en koncerndannelse.

Ligeledes i 2018 forøgede selskabet ejerskabet i AgroSkandia Holding A/S, således at selskabet ejede 99% af AgroSkandia Holding A/S, og der blev etableret en koncerndannelse.

Selskabets koncernforhold og nuværende ejerandele kan illustreres ved følgende koncerndiagram:



Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 205.049 | 175.082 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 301.397 | 561.900 |
| Vareforbrug | | (38.396) | (14.354) |
| Andre eksterne omkostninger | | (41.048) | (38.588) |
| Bruttoresultat | | 427.002 | 684.040 |
| Personaleomkostninger | 1 | (13.047) | (14.899) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (13.502) | (11.044) |
| Driftsresultat | | 400.453 | 658.097 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 357 | 0 |
| Indtægter af andre finansielle aktiver | | 4.652 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 1.198 | 23.714 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | (107) | (1.435) |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (59.762) | (39.181) |
| Resultat før skat | | 346.791 | 641.195 |
| Skat af årets resultat | 5 | (63.522) | (103.567) |
| Årets resultat | 6 | 283.269 | 537.628 |

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Erhvervede immaterielle aktiver | | 1.180 | 0 |
| Immaterielle aktiver | 7 | 1.180 | 0 |
| Grunde og bygninger | | 62.511 | 85.450 |
| Investeringsejendomme | | 4.807.181 | 4.502.284 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 49.416 | 64.567 |
| Biologiske aktiver | | 11.505 | 9.736 |
| Materielle aktiver | 8 | 4.930.613 | 4.662.037 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.200 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 64.214 | 53.566 |
| Finansielle aktiver | 9 | 66.414 | 53.566 |
| Anlægsaktiver | | 4.998.207 | 4.715.603 |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 31.179 | 49.662 |
| Varebeholdninger | | 31.179 | 49.662 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 2.687 | 12.163 |
| Andre tilgodehavender | | 9.454 | 5.139 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10 | 2.836 | 7.495 |
| Tilgodehavender | | 14.977 | 24.797 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 18.708 | 27.308 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 18.708 | 27.308 |
| Likvide beholdninger | | 145.274 | 125.942 |
| Omsætningsaktiver | | 210.138 | 227.709 |
| Aktiver | | 5.208.345 | 4.943.312 |

Passiver

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 250 | 250 |
| Reserve for valutakursreguleringer | | (18.932) | 0 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | (912) | 0 |
| Overført overskud eller underskud | | 1.206.091 | 1.133.313 |
| Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere | | 1.186.497 | 1.133.563 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | | 1.873.258 | 1.689.600 |
| Egenkapital | | 3.059.755 | 2.823.163 |
| Udskudt skat | 11 | 594.501 | 544.804 |
| Hensatte forpligtelser | | 594.501 | 544.804 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.314.905 | 1.355.388 |
| Bankgæld | | 2.860 | 0 |
| Leasingforpligtelser | | 15.404 | 21.904 |
| Anden gæld | 12 | 10.849 | 15.251 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 13 | 1.344.018 | 1.392.543 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 13 | 37.084 | 44.084 |
| Bankgæld | | 57.477 | 42.940 |
| Leasingforpligtelser | | 989 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.361 | 13.265 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 26.889 | 30.015 |
| Skyldig skat | | 19.233 | 11.220 |
| Anden gæld | | 58.501 | 39.139 |
| Periodeafgrænsningsposter | 14 | 2.537 | 2.139 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 210.071 | 182.802 |
| Gældsforpligtelser | | 1.554.089 | 1.575.345 |
| Passiver | | 5.208.345 | 4.943.312 |
| Dagsværdioplysninger | 16 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 17 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 18 | | |
| Koncernforhold | 19 | | |
| Dattervirksomheder | 20 | | |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr. |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Egenkapital primo | 250 | 0 | 0 | 1.133.313 | 1.133.563 |
| Effekt af virksomhedskøb o.l. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | (18.932) | 0 | 0 | (18.932) |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | (1.146) | 0 | (1.146) |
| Øvrige egenkapitalposterings | 0 | 0 | 0 | (9.639) | (9.639) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 234 | 0 | 234 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 82.417 | 82.417 |
| Egenkapital ultimo | 250 | (18.932) | (912) | 1.206.091 | 1.186.497 |

| | Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo | 1.689.600 | 2.823.163 |
| Effekt af virksomhedskøb o.l. | 405 | 405 |
| Valutakursreguleringer | (7.618) | (26.550) |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | (3.027) | (4.173) |
| Øvrige egenkapitalposterings | (7.436) | (17.075) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 482 | 716 |
| Årets resultat | 200.852 | 283.269 |
| Egenkapital ultimo | 1.873.258 | 3.059.755 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Driftsresultat | | 400.453 | 658.097 |
| Af- og nedskrivninger | | 13.502 | 11.044 |
| Ændringer i arbejdskapital | 15 | 45.914 | (136.565) |
| Værdireguleringer af investeringsaktiviteter | | (301.397) | (561.900) |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 158.472 | (29.324) |
| Modtagne finansielle indtægter | | 1.198 | 23.714 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (33.850) | (39.181) |
| Refunderet/(betalt) skat | | (3.591) | (10.435) |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 122.229 | (55.226) |
| Køb mv. af materielle aktiver | | (74.756) | (138.669) |
| Køb af finansielle aktiver | | (6.370) | (9.513) |
| Salg af finansielle aktiver | | 21.432 | 111.926 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (59.694) | (36.256) |
| Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering | | 62.535 | (91.482) |
| Optagelse af lån | | 0 | 173.996 |
| Afdrag på lån mv. | | (51.885) | 0 |
| Køb af egne aktier | | (4.049) | (5.175) |
| Indgåelse af leasingforpligtelser | | (6.500) | 21.904 |
| Tilbagebetaling af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | (3.126) | (41.049) |
| Regulering af sikringsinstrumenter | | (3.640) | (9.632) |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | (69.200) | 140.044 |

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ændring i likvider | (6.665) | 48.562 |
| Likvider primo | 110.310 | 61.748 |
| Likvider ultimo | 103.645 | 110.310 |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | |
| Likvide beholdninger | 145.274 | 125.942 |
| Værdipapirer | 18.708 | 27.308 |
| Kortfristet gæld til banker | (60.337) | (42.940) |
| Likvider ultimo | 103.645 | 110.310 |

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Gager og lønninger | 11.270 | 12.663 |
| Pensioner | 0 | 1.497 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4 | 1 |
| Andre personaleomkostninger | 1.773 | 738 |
| | 13.047 | 14.899 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 124 | 124 |

| | Ledelses- | Ledelses- |
|------------|------------------|------------------|
| | vederlag | vederlag |
| | 2020 | 2019 |
| | t.kr. | t.kr. |
| Direktion | 2.472 | 2.225 |
| Bestyrelse | 2.127 | 2.495 |
| | 4.599 | 4.720 |

2 Af- og nedskrivninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 13.502 | 10.671 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 0 | 373 |
| | 13.502 | 11.044 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Renteindtægter i øvrigt | 213 | 499 |
| Valutakursreguleringer | 54 | 19.600 |
| Øvrige finansielle indtægter | 931 | 3.615 |
| | 1.198 | 23.714 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Renteomkostninger i øvrigt | 32.070 | 33.321 |
| Valutakursreguleringer | 25.941 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 890 | 5.098 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 861 | 762 |
| | 59.762 | 39.181 |

5 Skat af årets resultat

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Aktuel skat | 13.033 | 6.412 |
| Ændring af udskudt skat | 49.697 | 97.155 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 792 | 0 |
| | 63.522 | 103.567 |

6 Forslag til resultatdisponering

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Overført resultat | 82.417 | 201.112 |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 200.852 | 336.516 |
| | 283.269 | 537.628 |

7 Immaterielle aktiver

| | Erhvervede immaterielle aktiver t.kr. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | 2.459 |
| Kostpris ultimo | 2.459 |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | (1.279) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (1.279) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.180 |

8 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger t.kr. | Investerings- ejendomme t.kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr. | Biologiske aktiver t.kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Kostpris primo | 91.177 | 1.486.667 | 88.735 | 10.807 |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | 0 | 0 | 19.881 | 0 |
| Valutakursreguleringer | (22.667) | (5.942) | (22.060) | (2.687) |
| Overførsler | (5.072) | 0 | 837 | (2) |
| Tilgange | 10.491 | 47.612 | 4.149 | 8.562 |
| Afgange | (5.106) | (9.397) | (304) | (3.346) |
| Kostpris ultimo | 68.823 | 1.518.940 | 91.238 | 13.334 |
| Opskrivninger primo | 0 | 3.015.617 | 0 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | (11.861) | 0 | 0 |
| Overførsler | 0 | (127) | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 0 | 299.037 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | (14.425) | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 3.288.241 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | (5.727) | 0 | (24.168) | (1.071) |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | 0 | 0 | (15.528) | 0 |
| Valutakursreguleringer | 1.725 | 0 | 7.293 | 525 |
| Overførsler | (127) | 0 | (55) | 0 |
| Årets afskrivninger | (2.119) | 0 | (9.559) | (1.824) |
| Tilbageførsel ved afgang | (64) | 0 | 195 | 541 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (6.312) | 0 | (41.822) | (1.829) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 62.511 | 4.807.181 | 49.416 | 11.505 |

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl. Den gennemsnitlige lejemultipl kan opgøres til 39,8 (2019: 33,9) .

Ændringer i skøn over lejemultipl for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ledelsen har til underbygges af den foretagne værdiansættelse pr. 31. december 2020 indhentet ekstern vurdering af selskabet ejendomme. Vurdering er foretaget af uafhængig professionel RICS certificeret vurderingsmand.

| | | | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ændringer i tomgang | -1,0 | Basis | 1,0 |
| | <i>TDKK</i> | <i>TDKK</i> | <i>TDKK</i> |
| Lejemultibel | 38,8 | 39,8 | 40,8 |
| Dagsværdi | 4.686.398 | 4.807.181 | 4.927.964 |
| Ændring i dagsværdi | -120.784 | 0 | 120.784 |

9 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Kostpris primo | 0 | 36.114 |
| Tilgange | 2.200 | 5.996 |
| Afgange | 0 | (44) |
| Kostpris ultimo | 2.200 | 42.066 |
| Opskrivninger primo | 0 | 17.496 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 4.652 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 22.148 |
| Nedskrivninger primo | 0 | (44) |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 44 |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.200 | 64.214 |

| Associerede virksomheder | Hjemsted | Ejerandel % |
|------------------------------------|----------|----------------|
| ET Energy Hochheim 1 GmbH & Co. KG | Tyskland | 23,9 |

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

11 Udskudt skat

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Immaterielle aktiver | 596.136 | 545.080 |
| Tilgodehavender | 41 | 41 |
| Egenkapital | (3.228) | (2.370) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 0 | 112 |
| Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle | 1.552 | 1.941 |
| Udskudt skat i alt | 594.501 | 544.804 |

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 544.804 | 447.649 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 49.697 | 97.155 |
| Ultimo | 594.501 | 544.804 |

Udskudt skat består primært af skat på opskrivninger af ejendomme.

Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle består af sikringsinstrumenter og låneomkostninger.

12 Anden gæld

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Anden gæld i øvrigt | 10.849 | 15.251 |
| | 10.849 | 15.251 |

Langfristet anden gæld består af langfristet del af lån. Gælden er optaget i regnskabsåret 2016. Afviklingen er påbegyndt i 2018 og afsluttes i 2024.

13 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr. | Restgæld efter 5 år 2020 t.kr. |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 32.744 | 34.808 | 1.314.905 | 39.426 |
| Bankgæld | 0 | 4.919 | 2.860 | 0 |
| Leasingforpligtelser | 0 | 0 | 15.404 | 0 |
| Anden gæld | 4.340 | 4.357 | 10.849 | 0 |
| | 37.084 | 44.084 | 1.344.018 | 39.426 |

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

15 Ændring i arbejdskapital

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|---------------|------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Ændring i varebeholdninger | 18.483 | (11.433) |
| Ændring i tilgodehavender | 9.820 | (3.883) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 13.856 | (112.456) |
| Andre ændringer | 3.755 | (8.793) |
| | 45.914 | (136.565) |

16 Dagsværdioplysninger

| | Investerings- | Andre | Andre |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | ejendomme | værdipapirer | værdipapirer |
| | t.kr. | og kapital- | og kapital- |
| | | andele | andele |
| | | t.kr. | t.kr. |
| Dagsværdi ultimo | 4.807.181 | 64.214 | 18.708 |
| Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen | 301.397 | 4.652 | 890 |

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 4.807 mio.kr.

Koncernen har herudover over for bankforbindelse stillet sikkerhed i materielle anlægsaktiver med regnskabsmæssig værdi på 27,3 mio.kr.

Visse maskiner samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 20,8 mio.kr.

18 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

19 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

20 Dattervirksomheder

| | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------|----------------|
| AgroSkandia Holding A/S | Kolding, Danmark | A/S | 97,0 |
| Berlin High End A/S | København, Danmark | A/S | 36,4 |
| COT Africa Ltd (under likvidation) | Mauritius | Ltd | 50,0 |
| Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG | Tyskland | GmbH | 94,0 |
| Zinnoweg ApS | Frederiksberg, Danmark | ApS | 100,0 |
| Wind Energy GmbH & Co. Vierte Bützow KG | Tyskland | GmbH | 100,0 |
| Wind Energy GmbH & Co. 1. Crussow KG | Tyskland | GmbH | 60,0 |

Grundlaget for koncernforholdet med Berlin High End A/S er, at FSV Invest ApS besidder majoriteten af stemmerettighederne.

Dattervirksomheder udeholdt af konsolidering

COT Africa Ltd (under likvidation)

Dattervirksomheden COT Africa Ltd (under likvidation) er udeholdt af konsolideringen, idet den er vurderet som klart uvæsentlig for konsolideringen. (under lik

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger | | (763) | (976) |
| Bruttoresultat | | (763) | (976) |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.014) | (1.456) |
| Driftsresultat | | (1.777) | (2.432) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 78.782 | 205.065 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 357 | 0 |
| Indtægter af andre finansielle aktiver | | 4.652 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 4.588 | 6.178 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 3 | (107) | (1.435) |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (3.286) | (7.511) |
| Resultat før skat | | 83.209 | 199.865 |
| Skat af årets resultat | 5 | (792) | 1.247 |
| Årets resultat | 6 | 82.417 | 201.112 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.084.874 | 1.022.889 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 91.182 | 108.941 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.200 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 64.190 | 53.566 |
| Finansielle aktiver | 7 | 1.242.446 | 1.185.396 |
| Anlægsaktiver | | 1.242.446 | 1.185.396 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.045 | 39 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.201 |
| Tilgodehavende skat | | 9 | 446 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 9 | 1.173 |
| Tilgodehavender | | 1.063 | 2.859 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 18.708 | 27.308 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 18.708 | 27.308 |
| Likvide beholdninger | | 11.957 | 8.868 |
| Omsætningsaktiver | | 31.728 | 39.035 |
| Aktiver | | 1.274.174 | 1.224.431 |

Passiver

| | Note | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 250 | 250 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | 332 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 772.776 | 756.923 |
| Overført overskud eller underskud | | 413.139 | 376.390 |
| Egenkapital | | 1.186.497 | 1.133.563 |
| Udskudt skat | 8 | 41 | 41 |
| Hensatte forpligtelser | | 41 | 41 |
| Bankgæld | | 45.028 | 24.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 507 | 509 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.970 | 33.270 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 26.889 | 30.015 |
| Anden gæld | | 7.242 | 3.033 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 87.636 | 90.827 |
| Gældsforpligtelser | | 87.636 | 90.827 |
| Passiver | | 1.274.174 | 1.224.431 |
| Dagsværdioplysninger | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 12 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo | 250 | 0 | 756.923 | 376.390 | 1.133.563 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 0 | (18.932) | 0 | (18.932) |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter | 0 | 332 | 0 | 0 | 332 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 0 | (12.450) | 1.567 | (10.883) |
| Udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | (31.547) | 31.547 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 78.782 | 3.635 | 82.417 |
| Egenkapital ultimo | 250 | 332 | 772.776 | 413.139 | 1.186.497 |

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Gager og lønninger | 1.007 | 1.450 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1 | 1 |
| Andre personaleomkostninger | 6 | 5 |
| | 1.014 | 1.456 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 1 |

| | Forpligtelser til at yde pension 2020 t.kr. | Ledelses- vederlag 2019 t.kr. |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Samlet for ledelseskategorier | 1.007 | 1.450 |
| | 1.007 | 1.450 |

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3 angives vederlaget samlet for to ledelseskategorier.

2 Andre finansielle indtægter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.602 | 3.679 |
| Renteindtægter i øvrigt | 1 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 54 | 471 |
| Øvrige finansielle indtægter | 931 | 2.028 |
| | 4.588 | 6.178 |

3 Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver består af nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder.

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 304 | 753 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.319 | 887 |
| Valutakursreguleringer | 29 | 11 |
| Dagsværdireguleringer | 890 | 5.098 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 744 | 762 |
| | 3.286 | 7.511 |

5 Skat af årets resultat

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Regulering vedrørende tidligere år | 801 | 0 |
| Refusion i sambeskatning | (9) | (1.247) |
| | 792 | (1.247) |

6 Forslag til resultatdisponering

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|---------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Overført resultat | 82.417 | 201.112 |
| | 82.417 | 201.112 |

7 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. | Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr. |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Kostpris primo | 265.966 | 108.941 | 0 | 36.114 |
| Overførsler | 0 | 39 | 0 | 0 |
| Tilgange | 46.131 | 22.202 | 2.200 | 5.972 |
| Afgange | 0 | (40.000) | 0 | (44) |
| Kostpris ultimo | 312.097 | 91.182 | 2.200 | 42.042 |
| Opskrivninger primo | 833.131 | 0 | 0 | 17.496 |
| Valutakursreguleringer | (3.644) | 0 | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | 111.061 | 0 | 0 | 0 |
| Udbytte | (7.000) | 0 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 0 | 0 | 4.652 |
| Andre reguleringer | 1.320 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 934.868 | 0 | 0 | 22.148 |
| Nedskrivninger primo | (76.208) | 0 | 0 | (44) |
| Valutakursreguleringer | (15.288) | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger på goodwill | (354) | 0 | 0 | 0 |
| Andel af årets resultat | (31.926) | 0 | 0 | 0 |
| Udbytte | (24.547) | 0 | 0 | 0 |
| Andre reguleringer | (13.769) | 0 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 0 | 0 | 44 |
| Nedskrivninger ultimo | (162.092) | 0 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.084.873 | 91.182 | 2.200 | 64.190 |
| Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden | 3.182 | | 0 | |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8 Udskudt skat

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Tilgodehavender | 41 | 41 |
| Udskudt skat i alt | 41 | 41 |

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 41 | 41 |
| Ultimo | 41 | 41 |

9 Dagsværdioplysninger

| | Andre værdi- papirer og kapitalandele (Anlægs- aktiver) t.kr. | Andre værdi- papirer og kapitalandele (Omsætnings- aktiver) t.kr. |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 64.190 | 18.708 |
| Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen | 4.652 | 890 |

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet tilsagn om finansiel støtte til datterselskabet AgroSkandia Holding A/S.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabet Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG's mellemværende med Danske Bank A/S. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2020 et indestående på i alt 305 t.EUR.

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for datterselskabet AgroSkandia Holding A/S' mellemværende med Nordic Environment Finance Corporation. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2020 en gæld på i alt 15.189 t.DKK. Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabet AgroSkandia Holding A/S's mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der stillet sikkerhed i værdipapirer med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020 på 18.708 t.kr.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til

salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af dagsværdireguleringer, renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------------------------------------|---------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-15 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte

omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Biologiske aktiver

Biologiske aktiver, der omfatter levende dyr og planter, måles ved første indregning til kostpris, der for købte aktiver består af købsprisen tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

#Andre værdipapirer og kapitalandele måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles de andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som aktiverne vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.