

# **Vester Bordingvej 1 ApS**

**CVR-nr. 30 53 74 67**

## **Årsrapport 2020**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. / 2021.

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	1
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3-5
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13-14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vester Bordingvej 1 ApS  
Vesterballevej 5, Snoghøj  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30 53 74 67  
Hjemsted: Fredericia  
Stiftet: 02.06.2014  
Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

## Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen, formand  
Jan Høher-Larsen  
Benny Lage

## Direktion

Benny Lage, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2020 for Vester Bordingvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12. marts 2021

### Direktion

Benny Lage

Direktør

### Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen

Formand

Jan Høher-Larsen

Benny Lage

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Vester Bordingvej 1 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 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,

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 12. marts 2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29421

Michael Thorø Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

## Anvendt regnskabspraksis

### *Regnskabsklasse*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 5.

### *Generelt om indregning og måling*

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### *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.

### *Resultatopgørelsen*

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv.

### **Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger til pengeinstitutter mv. samt nedskrivning på tilgodehavender.

### **Skat**

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (jf. *Selskabsskattelovens §3 A*) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle, direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af DCF-metoden ("*Discounted Cash Flow*"), som er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien af investeringsejendommen opgøres, som den tilbagediskonterede værdi af de forventede fremtidige frie pengestrømme, der kan henføres til den pågældende ejendom.

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. 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, herunder tillige finansieringsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (jf. ovenstående anførte).

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## Resultatopgørelse for 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.640.000	2.431
Andre eksterne omkostninger		<u>-8.304</u>	<u>-9</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.631.696</b>	2.422
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	<u>-6.950.769</u>	<u>1.638</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.319.073</b>	<b>4.060</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder		-2.054.624	-2.714
Finansielle omkostninger		<u>-322</u>	<u>-1.254</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.374.019</b>	<b>92</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-6.374.019</u></b>	<b><u>92</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-6.374.019</u>	
		<b><u>-6.374.019</u></b>	

## Balance pr. 31.12.2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendom	2	<u>49.192.477</u>	<u>54.699</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>49.192.477</b></u>	<u><b>54.699</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>49.192.477</b></u>	<u><b>54.699</b></u>
Tilgodehavender for varer og tjenesteydelser		803.186	813
Andre tilgodehavender		<u>78.199</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>881.385</b></u>	<u><b>814</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>360.837</b></u>	<u><b>448</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.242.222</b></u>	<u><b>1.262</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>50.434.699</b></u>	<u><b>55.961</b></u>

## Balance pr. 31.12.2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>-8.462.785</u>	<u>-2.089</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-8.412.785</u></b>	<b><u>-2.039</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>55.408.601</u>	<u>54.265</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>55.408.601</u></b>	<b><u>54.265</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.422.396	3.619
Anden gæld		<u>16.487</u>	<u>116</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.438.883</u></b>	<b><u>3.735</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.847.484</u></b>	<b><u>58.000</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>50.434.699</u></b>	<b><u>55.961</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	3		
Vederlag til direktion og bestyrelse	4		
Hovedaktivitet	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2020

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Pr. 01.01.2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.180.789</b>	<b>-2.130.789</b>
Årets resultat	0	92.023	92.023
<b>Pr. 31.12.2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.088.766</b>	<b>-2.038.766</b>
<b>Pr. 01.01.2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.088.766</b>	<b>-2.038.766</b>
Årets resultat	0	-6.374.019	-6.374.019
<b>Pr. 31.12.2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-8.462.785</b>	<b>-8.412.785</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har negativ egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabet inden for kortere årrække vil have retableret kapitalforholdene fuldt ud gennem den ordinære drift. Selskabets modervirksomhed har over for ledelsen erklæret, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for dattervirksomhedens fortsatte drift.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (*jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"*). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder særligt - men ikke kun - den økonomiske og driftsmæssige udvikling hos ejendommens forpagter, samt den generelle udvikling i jordpriser og landbrugserhvervets drift i øvrigt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2020	57.150.502
Tilgang	1.444.751
Afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris 31.12.2020</b>	<b><u>58.595.253</u></b>
Dagsværdiregulering 01.01.2020	-2.452.007
Årets dagsværdiregulering	<u>-6.950.769</u>
<b>Dagsværdiregulering 31.12.2020</b>	<b><u>-9.402.776</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020</b>	<b><u>49.192.477</u></b>
<b>Oplysning om dagsværdi</b>	
Dagsværdi, ultimo	<u>49.192.477</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-6.950.769</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>

## Noter

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en normalindtjening på 2.235 T.DKK, en bortforpagtningsprocent på 100% samt en diskonteringsfaktor på 5,3%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt bortforpagtningsaftalens længde, vilkår og øvrige bestemmelser.

Den bortforpagtede ejendom er en landbrugsejendom og er beliggende i 8600 Silkeborg Midtjylland. Bortforpagtningsaftalen er aktiv i hele næste regnskabsår 2021.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst.

Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

### 4. Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2019, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt honorarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2020.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.



# 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.”

## Benny Lage

### Direktør

På vegne af: Agrofond A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-068018306409

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-03-15 15:11:34Z

NEM ID 

## Benny Lage

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Agrofond A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-068018306409

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-03-15 15:12:27Z

NEM ID 

## Hans Christian Jørgensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AgroFond A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-867633565541

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-03-15 15:12:37Z

NEM ID 

## Jan Høher-Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Agrofond A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-532410792514

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-03-16 11:58:11Z

NEM ID 

## Kasper Bruhn Udam

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte - Statsautoriseret Revisionspa...

Serienummer: PID:9208-2002-2-925571305229

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-03-16 12:37:53Z

NEM ID 

## Michael Thorø Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte - Statsautoriseret Revisionspa...

Serienummer: PID:9208-2002-2-710663625765

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-03-16 19:55:28Z

NEM ID 

## Jan Høher-Larsen

### Dirigent

På vegne af: Agrofond A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-532410792514

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-03-17 10:35:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SZ5JW-E4BQV-2FKEY-4OWZE-NM2E0-B3V13

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>