



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

VASE, NORUP & GRÜNBERGER A/S
C/O VEA APS, HORSENSVEJ 72A 2., 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2022

Peter Rahbek Vase

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vase, Norup & Grünberger A/S c/o Vea ApS, Horsensvej 72A 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 33 36 28 62
	Stiftet: 2. december 2010
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Rahbek Vase, formand Søren Rahbek Vase Dennis Hauschild Grünberger
Direktion	Jesper Norup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vase, Norup & Grünberger 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. juni 2022

Direktion:

Jesper Norup

Bestyrelse:

Peter Rahbek Vase
Formand

Søren Rahbek Vase

Dennis Hauschild Grünberger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Vase, Norup & Grünberger A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vase, Norup & Grünberger A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 23. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 112.935.968 efter Skat, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 236.356.251.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført en salgstransaktion der omfatter en væsentlig del af ejendomsporteføljen ved frasalg af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Salgstransaktionen omfattede henholdsvis ejendomme i drift og ejendomme under opførelse.

Da salget delvist er effektueret gennem forward-salg af kapitalandele, har der ikke været mulighed for at indregne den regnskabsmæssige avance fuldt ud i regnskabsåret 2021. De tilbageværende regnskabsmæssige avancer fra salgstransaktionen i 2021 vil blive indregnet i takt med gennemførelse af closing på de respektive kapitalandele i årsregnskabet for 2022 og 2023.

Selskabets ledelse betragter årets resultat og selskabets økonomiske stilling som tilfredsstillende.

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	2021 kr.	2020 tkr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....	1	91.907.448	46.854
Eksterne omkostninger.....		-8.005.433	-1.897
DRIFTSRESULTAT.....		83.902.015	44.957
Finansielle indtægter.....	2	30.768.204	6.787
Finansielle omkostninger.....	3	-416.151	-206
RESULTAT FØR SKAT.....		114.254.068	51.538
Skat af årets resultat.....	4	-1.318.100	-250
ÅRETS RESULTAT.....		112.935.968	51.288
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	6.000
Ekstraordinært udbytte.....		100.000.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		91.907.448	47.001
Overført resultat.....		-78.971.480	-1.713
I ALT.....		112.935.968	51.288

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		224.786.118	192.878
Andre kapitalandele.....		44.822.216	13.257
Finansielle anlægsaktiver.....	5	269.608.334	206.135
ANLÆGSAKTIVER.....		269.608.334	206.135
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		24.766.322	5.164
Udskudt skatteaktiv.....		0	1.288
Andre tilgodehavender.....		85	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.111.662	2.826
Tilgodehavender.....		25.878.069	9.278
Andre værdipapirer.....	6	4.473.067	0
Værdipapirer.....		4.473.067	0
Likvider.....		12.813.766	20.647
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		43.164.902	29.925
AKTIVER.....		312.773.236	236.060

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		194.601.406	162.694
Overført overskud.....		41.254.845	60.226
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	6.000
EGENKAPITAL.....		236.356.251	229.420
Hensættelse til udskudt skat.....		30.001	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		30.001	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.898	45
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.961.249	2.044
Selskabsskat.....		0	272
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.565.808	2.522
Anden gæld.....		68.813.029	1.757
Kortfristede gældsforpligtelser.....		76.386.984	6.640
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		76.386.984	6.640
PASSIVER.....		312.773.236	236.060
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	162.693.958	60.226.325	6.000.000	229.420.283
Forslag til resultatdisponering.....		91.907.448	-78.971.480	100.000.000	112.935.968
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-6.000.000	-6.000.000
Ekstraordinært udbytte.....				100.000.000	100.000.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-60.000.000	60.000.000		0
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	194.601.406	41.254.845	0	236.356.251

NOTER

			Note
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	91.907.448	46.854	
	91.907.448	46.854	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	410.550	165	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	30.357.654	6.622	
	30.768.204	6.787	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	381.266	154	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.885	52	
	416.151	206	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-32	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	334	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.317.766	282	
	1.318.100	250	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Andre kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2021.....	30.184.716	4.471.095	
Tilgang.....	0	1.862.500	
Kostpris 31. december 2021.....	30.184.716	6.333.595	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	162.693.955	8.785.707	
Udloddet resultat	-60.000.000	0	
Årets værdireguleringer	91.907.447	29.702.914	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	194.601.402	38.488.621	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	224.786.118	44.822.216	
Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Andre kapitalandele	
Dagsværdi 31. december 2021.....		44.822.216	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		29.702.914	

NOTER
Note
Andre værdipapirer
6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Kategori 4	Kategori 5
Dagsværdi 31. december 2021.	4.473.067	0	0	0	0
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	654.771	0	0	0	0

Eventualposter mv.
7
Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede engagement med Jyske Bank. Det samlede engagement er opgjort med en restgæld på 0 kr. pr. 31. december 2021.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Anparter nom. 1.000 tkr. i Vestjydsk Holding ApS, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 184 mio. kr. er lagt til sikkerhed overfor Skjern Bank. Det samlede udlån udgør 0 tkr.

Medarbejderforhold
9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vase, Norup & Grünberger A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Der indregnes endvidere årets avancer på salg af kapitalandele.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.