

# Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS

Havsnæsvej 12, 4900 Nakskov  
CVR-nr. 17 26 41 41

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.06.24

Kirsten Irene Vaaben  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS  
Havsnæsvej 12  
4900 Nakskov  
Hjemsted: Lolland Kommune  
CVR-nr.: 17 26 41 41  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kirsten Irene Vaaben

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 29. juni 2024

### **Direktionen**

Kirsten Irene Vaaben

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vaaben & Jensen Landbrug og Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 29. juni 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Skaarup Sand

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21424

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i eje og drive landbrugsejendomme og hermed forbundne aktiviteter samt eje og drive udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -97.900 mod DKK 484.097 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.040.513.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
	<b>474.782</b>	<b>1.127.553</b>
	<b>474.782</b>	<b>1.127.553</b>
1 Personaleomkostninger	-159.994	-171.466
	<b>314.788</b>	<b>956.087</b>
	<b>314.788</b>	<b>956.087</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-274.743	-304.504
	<b>40.045</b>	<b>651.583</b>
	<b>40.045</b>	<b>651.583</b>
Andre finansielle indtægter	50.188	8.015
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1	-2
Andre finansielle omkostninger	-341.063	-69.887
	<b>-250.831</b>	<b>589.709</b>
	<b>-250.831</b>	<b>589.709</b>
Skat af årets resultat	152.931	-105.612
	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>
	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	209.000
Overført resultat	-219.900	275.097
	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>
	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>
<b>I alt</b>	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>
	<b>-97.900</b>	<b>484.097</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	29.997.168	26.796.928
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	316.794	392.707
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.313.962</b>	<b>27.189.635</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	356.910	250.440
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>356.910</b>	<b>250.440</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.670.872</b>	<b>27.440.075</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	11.621	0
	Andre tilgodehavender	199.578	1.667.426
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>211.199</b>	<b>1.667.426</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>459.706</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>211.199</b>	<b>2.127.132</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.882.071</b>	<b>29.567.207</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		15.334.050	15.334.050
Overført resultat		2.384.463	2.604.363
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	209.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>18.040.513</b>	<b>18.347.413</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.911.341	3.064.272
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.911.341</b>	<b>3.064.272</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter		7.984.347	7.964.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.984.347</b>	<b>7.964.347</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	20.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter		1.795.428	3.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Takstmæssig overdækning		0	1
Selskabsskat		0	33.879
Anden gæld		130.442	113.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.945.870</b>	<b>191.175</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.930.217</b>	<b>8.155.522</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.882.071</b>	<b>29.567.207</b>

<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>5</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	200.000	15.334.050	2.604.363	209.000	18.347.413
Betalt udbytte	0	0	0	-209.000	-209.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-219.900	122.000	-97.900
Saldo pr. 31.12.23	200.000	15.334.050	2.384.463	122.000	18.040.513

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	118.864	126.640
Pensioner	36.000	39.000
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	1.722	2.418
I alt	159.994	171.466
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	10.779.190	2.239.777
Tilgang i året	3.399.070	0
Kostpris pr. 31.12.23	14.178.260	2.239.777
Opskrivninger pr. 01.01.23	19.659.038	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	19.659.038	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-3.641.300	-1.847.070
Afskrivninger i året	-198.830	-75.913
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-3.840.130	-1.922.983
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	29.997.168	316.794

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	7.984.347	7.984.347	7.984.347
I alt	7.984.347	7.984.347	7.984.347

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.23	356.910
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	20.859

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.984 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.367

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	25-50	810.133
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-20	50.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.