



## Landbrugsejendommen Gravensten ApS

Lendumvej 14

9870 Sindal

CVR-nr. 21402605

## Årsrapport for 2020

. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-06-2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter Christiansen".

Peter Christiansen  
Dirigent



## Landbrugsejendommen Gravensten ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Landbrugsejendommen Gravensten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 28-06-2021

### Direktion

Peter Christiansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Landbrugsejendommen Gravensten ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Landbrugsejendommen Gravensten ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Østervrå, den 28-06-2021

**Velas I/S**

CVR-nr. 30869052

Inge Møller Ernst  
Registreret revisor  
mne5673

Medlem af FSR - danske revisorer

## Landbrugsejendommen Gravensten ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Landbrugsejendommen Gravensten ApS Lendumvej 14 9870 Sindal
CVR-nr.	21402605
Hjemsted	Hjørring
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Peter Christiansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Velas I/S Hjørringvej 442a 9750 Østervrå
CVR-nr.	30869052
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Østergade 4 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje landbrugsejendomme samt udlejning af disse og bortforpagtning af jord.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 336.942, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 26.376.003, og en egenkapital på kr. 16.587.143.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Landbrugsejendommen Gravensten ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.474</b>	<b>524.677</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.394	-211.105
<b>Driftsresultat</b>		<b>473.080</b>	<b>313.572</b>
Andre finansielle indtægter		87.978	119.364
Finansielle omkostninger		-129.113	-310.808
<b>Resultat før skat</b>		<b>431.945</b>	<b>122.128</b>
Skat af årets resultat		95.003	27.345
<b>Årets resultat</b>		<b>336.942</b>	<b>94.783</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		336.942	94.783
<b>Resultatdisponering</b>		<b>336.942</b>	<b>94.783</b>

Landbrugsejendommen Gravensten ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	23.805.287	5.591.012
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.805.287</b>	<b>5.591.012</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.805.287</b>	<b>5.591.012</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		195.313	195.313
Tilgodehavende selskabsskat		11.698	26.212
Andre tilgodehavender		2.336.724	1.933.066
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.543.735</b>	<b>2.154.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.981</b>	<b>560</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.570.716</b>	<b>2.155.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.376.003</b>	<b>7.746.163</b>

Landbrugsejendommen Gravensten ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		14.019.462	0
Overført resultat		2.441.681	2.104.739
<b>Egenkapital</b>		<b>16.587.143</b>	<b>2.230.739</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.003.430	25.522
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.003.430</b>	<b>25.522</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.121.751	5.270.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.121.751</b>	<b>5.270.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		148.686	146.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		343.750	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		76.813	73.103
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		94.430	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>663.679</b>	<b>219.463</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.785.430</b>	<b>5.489.902</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.376.003</b>	<b>7.746.163</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Dokumentation af årsregnskab for 2020

## Landbrugsejendommen Gravensten ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat		I alt
Egenkapital 01-01-2020	126.000	2.104.739	0	2.230.739
Årets resultat		336.942		336.942
Årets opskrivning			14.019.462	14.019.462
<b>Egenkapital 31-12-2020</b>	<b>126.000</b>	<b>2.441.681</b>	<b>14.019.462</b>	<b>16.587.143</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	8.989.183	8.989.183
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	275.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.264.183</b>	<b>8.989.183</b>
Årets opskrivninger	17.973.669	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.973.669</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.398.171	-3.187.066
Årets afskrivninger	-34.394	-211.105
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.432.565</b>	<b>-3.398.171</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.805.287</b>	<b>5.591.012</b>

Der er foretaget opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi (kursværdi) med t.kr. 17.974. Uden denne opskrivning vil grunde og bygninger være opført til t.kr. 5.832. Opskrivningen t.kr. 17.974 med fradrag af udskudt skat er ført over egenkapitalen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.121.751	148.686	4.503.003
	<b>5.121.751</b>	<b>148.686</b>	<b>4.503.003</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er følgende sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen:

Realkredit Danmark kr. 5.529.000  
 Realkredit Danmark kr. 18.424.000  
 Realkredit Danmark kr. 464.000  
 Realkredit Danmark kr. 136.591  
 Realkredit Danmark kr. 5.930.00

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. statusdagen kr. 23.805.287

## 5. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

# 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."

## Peter Alex Christiansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-872872067143

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-06-30 18:26:23Z

NEM ID 

## Inge Møller Ernst

Registreret revisor

Serienummer: CVR:30869052-RID:50492284


IP: 185.116.xxx.xxx

2021-06-30 19:58:11Z

NEM ID 

## Peter Alex Christiansen

Dirigent

Afventer  
underskrift 

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 tidsstemplet 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>