



ÅRSRAPPORT 2022

Landbrugsejendommen Gravensten ApS
Lendumvej 14
9870 Sindal

CVR nr. 21402605

Indsender:
STEPSTO A/S
Porsborgparken 39
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 21. juni 2023

Dirigent
Lars Søgaard

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 21. juni 2023

Direktion:

Peter Christiansen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Landbrugsejendommen Gravensten ApS
Lendumvej 14
9870 Sindal
CVR-nr.: 21402605
Stiftelsesdato: 21. december 1998
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Christiansen

Bankforbindelse

Ringkjøbing Landbobank
Østergade 4
9800 Hjørring

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
21. juni 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på 414.830 kr. mod 365.292 kr. for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på 17.367.268 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	553.057	483.125
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.308	124.584
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-112.258	-116.143
Andre finansielle omkostninger	-57.760	-24.403
Ordinært resultat før skat	532.347	467.163
Skat af årets resultat	-117.517	-101.871
ÅRETS RESULTAT	414.830	365.292
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	414.830	365.292
Disponeret i alt	414.830	365.292

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Grunde og bygninger	23.837.287	23.837.287
Materielle anlægsaktiver i alt	23.837.287	23.837.287
Anlægsaktiver i alt	23.837.287	23.837.287
Andre tilgodehavender	4.368.429	3.437.871
Tilgodehavender i alt	4.368.429	3.437.871
Likvide beholdninger	817	12.962
Likvide beholdninger i alt	817	12.962
Omsætningsaktiver i alt	4.369.246	3.450.833
AKTIVER I ALT	28.206.533	27.288.120

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
Selskabskapital	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger	14.019.462	14.019.462
Overført resultat	3.221.806	2.806.975
Egenkapital i alt	17.367.268	16.952.437
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	4.015.583	4.013.483
Hensatte forpligtelser i alt	4.015.583	4.013.483
Langfristede gældsforpligtelser		
2. Gæld til realkreditinstitutter	4.817.041	4.970.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.817.041	4.970.375
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	153.909	151.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.712.182	0
Selskabsskat	75.417	42.720
Anden gæld	65.133	74.489
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	0	1.083.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.006.641	1.351.825
Gældsforpligtelser i alt	6.823.682	6.322.200
PASSIVER I ALT	28.206.533	27.288.120
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for opskrivnin- ger	I alt
Egenkapital, primo	126.000	2.806.976	14.019.462	16.952.438
Resultatdisponering	0	414.830	0	414.830
Egenkapital, ultimo	126.000	3.221.806	14.019.462	17.367.268

Noter

	2022	2021
1. Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum	9.296.183	9.264.183
Tilgang i årets løb	0	32.000
Opskrivning, primo	17.973.669	17.973.669
Afskrivninger, primo	-3.432.565	-3.432.565
	<u>23.837.287</u>	<u>23.837.287</u>

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	4.191.226	4.355.150
--	-----------	-----------

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger pr. statusdagen.

Realkredit Danmark kr. 5.529.000

Realkredit Danmark kr. 18.480,000

Realkredit Danmark kr. 5.833.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er pr. 31. december 2022 udgør kr. 23.837.287

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landbrugsejendommen Gravensten ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagere af færdigvare 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 inde årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålidelig og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive mom, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

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. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, 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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.