

## ÅRSRAPPORT 2023

Landbrugsejendommen Gravensten ApS

Lendumvej 14  
9870 Sindal

CVR nr. 21402605

**Indsender:**

STEPTO A/S  
Porsborgparken 39  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

**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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 24. juni 2024

**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  
24. juni 2024 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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på 468.851 kr. mod 414.830 kr. for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på 17.836.118 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	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	550.917	553.057
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	279.796	149.308
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-108.891	-112.258
Andre finansielle omkostninger	-120.092	-57.760
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>601.730</b>	<b>532.347</b>
Skat af årets resultat	-132.879	-117.517
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>468.851</b>	<b>414.830</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	468.851	414.830
<b>Disponeret i alt</b>	<b>468.851</b>	<b>414.830</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1. Grunde og bygninger	23.837.287	23.837.287
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.837.287</b>	<b>23.837.287</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.837.287</b>	<b>23.837.287</b>
Andre tilgodehavender	5.429.475	4.368.429
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.429.475</b>	<b>4.368.429</b>
Likvide beholdninger	0	817
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>817</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.429.475</b>	<b>4.369.246</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>29.266.762</b>	<b>28.206.533</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger	14.019.462	14.019.462
Overført resultat	3.690.656	3.221.806
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.836.118</b>	<b>17.367.268</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.017.685	4.015.583
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.017.685</b>	<b>4.015.583</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
2. Gæld til realkreditinstitutter	4.661.260	4.817.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.661.260</b>	<b>4.817.041</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	156.355	153.909
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.399.267	1.712.182
Selskabsskat	130.777	75.417
Anden gæld	65.300	65.133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.751.699</b>	<b>2.006.641</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.412.959</b>	<b>6.823.682</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>29.266.762</b>	<b>28.206.533</b>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		



## Egenkapitalopgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for opskrivnin- ger	I alt
Egenkapital, primo	126.000	3.221.805	14.019.462	17.367.267
Resultatdisponering	0	468.851	0	468.851
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>3.690.656</b>	<b>14.019.462</b>	<b>17.836.118</b>

## Noter

---

	2023	2022
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum	9.296.183	9.296.183
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>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	4.191.226	4.355.150
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2023 udgør kr. 23.837.287		
<b>4. Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Landbrugsejendommen Gravensten ApS for 2023 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 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 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 anlægsaktier, 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.