

# Vilhelmsminde ApS

## Årsrapport 2018

**CVR: 21800430**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

**VIVEDEVEJ 8, 4640 FAXE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 4. februar 2019

---

Dirigent: Jens Christensen



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2018 for:

Vilhelmsminde ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 4. februar 2019

## DIREKTION

---

Anders Christensen

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vilhelmsminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

4. februar 2019

Østdansk Landboforening

CVR nr. 20835400

---

Jens Christensen

Registreret revisor

MNE nr. mne15473

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Vilhelmsminde ApS  
Vivedevej 8  
4640 Faxe

CVR-nr.: 21800430  
Stiftet: 06-05-1999  
Hjemsted: Faxe Kommune

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018  
Det er det 20. regnskabsår

## DIREKTION

Anders Christensen

## REVISOR

Østdansk Landboforening  
Center Allé 6  
4683 Rønnede

## PENGEINSTITUT

Sparekassen Sjælland-Fyn

## SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Væsentligste aktivitet er udlejning af  
landbrugsjord og bygninger

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF ANLÆGSAKTIVER

Ændring i dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Selskabets ejendom indregnes til en skønnet dagsværdi som investeringsejendom i henhold til Årsregnskabslovens §38.

Dagsværdien af landbrugsjorden, som er den væsentligste post, findes med udgangspunkt i analysering af aktuelle ejendomshandler fra området. Bygningerne måles ud fra forventet fremtidigt afkast samt en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

### TILGODEHAVENDER

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

### UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudt skat vedrørende jord og bygninger er beregnet ved anvendelse af den særlige landbrugsparagraf i ejendomsavancebeskatningslovens § 5A med hensyntagen til eventuelle genvundne afskrivninger.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# RESULTATOPGØRELSE

	2018	2017
NOTE	KR.	KR.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>833.308</b>	<b>814.839</b>
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	-14.930	-17.365
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>818.378</b>	<b>797.474</b>
Finansielle omkostninger	-193.901	-228.716
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>624.477</b>	<b>568.758</b>
Skat af årets resultat	-84.422	-46.763
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>540.055</b>	<b>521.995</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	500.000	500.000
Overført resultat	40.055	21.995
<b>Disponering i alt</b>	<b>540.055</b>	<b>521.995</b>

# BALANCE

	2018	2017
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Bygninger og installationer	30.870.270	30.885.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.870.270</b>	<b>30.885.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>30.870.270</b>	<b>30.885.200</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	296.606	298.563
<b>Tilgodehavender</b>	<b>296.606</b>	<b>298.563</b>
Likvide beholdninger	581	581
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>297.187</b>	<b>299.144</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>31.167.457</b>	<b>31.184.344</b>

# BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	4.116.790	4.116.790
	Overført resultat	7.853.837	7.813.782
	Foreslået udbytte	500.000	500.000
	<b>Egenkapital</b>	<b>12.595.627</b>	<b>12.555.572</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.169.218	3.084.796
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.169.218</b>	<b>3.084.796</b>
	Realkreditinstitutter	14.489.080	14.603.180
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.489.080</b>	<b>14.603.180</b>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	97.000	0
	Pengeinstitutter	34.427	47.376
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.361	29.365
	Anden gæld	755.744	864.055
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>913.532</b>	<b>940.796</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>15.402.612</b>	<b>15.543.976</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>31.167.457</b>	<b>31.184.344</b>
3	<b>Eventualforpligtelser</b>		
4	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
5	<b>Øvrige forhold</b>		

# NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
<b>1 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	-14.489.080	-14.603.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-14.489.080</b>	<b>-14.603.180</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-14.084.080	-12.390.180
<b>2 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD</b>		
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>-97.000</b>	<b>0</b>

# NOTER

## 3 EVENTUALFORPLIGTELSER

### EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Lindebo Holding ApS. Selskaberne hæfter solidarisk for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Årets skat af sambeskatningsindkomsten udgør for 2018 kr. 0.

## 4 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for kreditforeningslån er tinglyst 2 pantebrevne lydende på kr 14.684.000.

Til sikkerhed for engagement i Bank er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 4.600.000.

Regnskabmæssig værdi af pantsatte aktiver 30.870.270 kr.

## 5 ØVRIGE FORHOLD

### Investeringssejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme er for landbrugsjords vedkommende opgjort med baggrund i en analyse af prissætningen i effektuerede ejendomshandler i området.

For bygningers vedkommende er måling foretaget med baggrund i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for bygningernes vedkommende er afkastprocenten sat til 6%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har betydelig indflydelse på målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

For landbrugsjordens vedkommende vil et fald i jordprisen med 10% medføre, at værdien af ejendommen reduceres med t.kr. 2.750. Egenkapitalen vil deraf blive reduceret fra de nuværende t.kr. 12.596 til t.kr. 9.846.

En forøgelse af afkastkravet til bygningerne med 1% vil betyde, at værdien heraf reduceres med tkr. 472. Egenkapitalen vil deraf blive reduceret fra de nuværende t.kr. 12.596 til t.kr. 12.124.

