

Vilhelmsminde ApS

Årsrapport 2016

CVR: 21800430

01.01.2016 – 31.12.2016

VIVEDEVEJ 8, 4640 FAXE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 2. maj 2017

Dirigent: Jens Christensen

INDHOLD

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

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 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 2. maj 2017

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 2016 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.

2. maj 2017

Østdansk Landboforening

CVR nr. 20835400

Jens Christensen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Vilhelmsminde ApS
Vivedevej 8
4640 Faxe

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

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016
Det er det 18. regnskabsår

DIREKTION

Anders Christensen

REVISOR

Østdansk Landboforening
Center Allé 6
4683 Rønnede

PENGEINSTITUT

Alm. Brand Bank

SELSKABETS HOVEDAKTIVITET:

Væsentligste aktivitet er udlejning af
landbrugsjord og bygninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætningen er sammendraget med 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 – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab 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 nominal 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

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 leverandør gæld, 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Bruttofortjeneste	763.809	752.675
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	-70.455	9.279.545
DRIFTSRESULTAT	693.354	10.032.220
Finansielle indtægter	1	4.683
Finansielle omkostninger	-223.504	-219.036
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	469.851	9.817.867
Skat af årets resultat	18.826	-2.087.594
ÅRETS RESULTAT	488.677	7.730.273
Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	500.000	500.000
Overført resultat	-11.323	7.230.273
Disponering i alt	488.677	7.730.273

BALANCE

	2016	2015
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Bygninger og installationer	30.902.565	30.973.020
Materielle anlægsaktiver	30.902.565	30.973.020
ANLÆGSAKTIVER	30.902.565	30.973.020
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	308.906	291.675
Andre tilgodehavender	0	28.259
Tilgodehavende	308.906	319.934
Likvide beholdninger	581	581
OMSÆTNINGSAKTIVER	309.487	320.515
AKTIVER	31.212.052	31.293.535

BALANCE

		2016	2015
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	4.116.790	4.116.790
	Overført resultat	7.791.791	7.803.114
	Foreslået udbytte	500.000	500.000
1	Egenkapital	12.533.581	12.544.904
	Hensættelser til udskudt skat	3.038.033	3.056.859
	Hensatte forpligtelser	3.038.033	3.056.859
	Realkreditinstitutter	14.603.180	14.603.180
2	Langfristet gældsforpligtigelse	14.603.180	14.603.180
	Pengeinstitutter	99.506	103.961
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	48.225	25.895
	Anden gæld	889.527	958.736
	Kortfristet gældsforpligtigelse	1.037.258	1.088.592
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	15.640.438	15.691.772
	PASSIVER	31.212.052	31.293.535
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

1 EGENKAPITAL					
	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	125.000	4.116.790	7.803.114	500.000	12.544.904
Forslag til resultatdisponering			-11.323	500.000	488.677
Udbetalt udbytte			0	-500.000	-500.000
Ultimo	125.000	4.116.790	7.791.791	500.000	12.533.581

	2012	2013	2014	2015	2016
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Reserve for opskrivning	4.117	4.117	4.117	4.117	4.117
Overført resultat	50	537	573	7.803	7.792
Foreslået udbytte			500	500	500
Egenkapital i alt	4.292	4.779	5.315	12.545	12.534

NOTER

	2016	2015
	KR.	KR.
2 LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-14.603.180	-14.603.180
Langfristet gældsforpligtelse	-14.603.180	-14.603.180
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-12.502.180	-13.234.561

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 2016 kr. 0.

4 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for kreditforeningslånet er tinglyst 1 pantebrev lydende på kr 14.620.000.
Til sikkerhed for engagement i Alm. Brand Bank er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 4.600.000.
Regnskabmæssig værdi af pantsatte aktiver 30.902.565 kr.

5 ØVRIGE FORHOLD

Investeringsejendomme

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 (bøgført værdi) for bygningernes vedkommende er afkastprocenten sat til 5%.

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. 12.534 til t.kr. 10.389.

En forøgelse af afkastkravet til bygningerne med 1% vil betyde, at værdien heraf reduceres med tkr. 554. Egenkapitalen vil deraf blive reduceret fra de nuværende t.kr. 12.534 til t.kr. 12.102.