

# Vilhelmsminde ApS

## Årsrapport 2021

**CVR: 21800430**

**01.01.2021 – 31.12.2021**

**VIVEDEVEJ 8, 4640 FAXE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 21. februar 2022

---

Dirigent: Anders Christensen

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Egenkapitalopgørelse.....	9

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2021 for Vilhelmsminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 21. februar 2022

## DIREKTION

---

Anders Christensen

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vilhelmsminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vilhelmsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af virksomhedens 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 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.

21. februar 2022

Østdansk Landboforening

CVR nr. 20835400

---

Jens Christensen

Registreret revisor

mne15473

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Vilhelmsminde ApS  
Vivedevej 8  
4640 Faxe

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

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021  
Det er det 23. 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

# RESULTATOPGØRELSE

	2021	2020
NOTE	KR.	KR.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>964.910</b>	<b>861.474</b>
Dagsværdiregulering af anlægsaktiver	-88.308	-94.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>876.602</b>	<b>766.774</b>
Finansielle omkostninger	-260.730	-265.413
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>615.872</b>	<b>501.361</b>
Skat af årets resultat	-90.230	-28.065
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>525.642</b>	<b>473.296</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	500.000	500.000
Overført resultat	25.642	-26.704
<b>Disponering i alt</b>	<b>525.642</b>	<b>473.296</b>

# BALANCE

	2021	2020
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Bygninger og installationer	30.627.962	30.716.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.627.962</b>	<b>30.716.270</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>30.627.962</b>	<b>30.716.270</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	423.388	323.895
<b>Tilgodehavender</b>	<b>423.388</b>	<b>323.895</b>
Likvide beholdninger	581	581
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>423.969</b>	<b>324.476</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>31.051.931</b>	<b>31.040.746</b>

# BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	4.116.790	4.116.790
	Overført resultat	7.784.964	7.759.322
	Foreslået udbytte	500.000	500.000
	<b>Egenkapital</b>	<b>12.526.754</b>	<b>12.501.112</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.204.394	3.172.310
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.204.394</b>	<b>3.172.310</b>
1	Gæld til kreditinstitutter	14.272.586	14.384.772
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.272.586</b>	<b>14.384.772</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	217.330	223.855
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.253	1.655
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	828.614	757.042
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.048.197</b>	<b>982.552</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>15.320.783</b>	<b>15.367.324</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>31.051.931</b>	<b>31.040.746</b>
4	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
5	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
7	<b>Øvrige forhold</b>		
8	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		



# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksom-	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	125.000	4.116.790	7.759.322	500.000	12.501.112
Forslag til resultatdisponering			25.642	500.000	525.642
Udbetalt udbytte			0	-500.000	-500.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.116.790</b>	<b>7.784.964</b>	<b>500.000</b>	<b>12.526.754</b>

# NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.
<b>1 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-14.272.586	-14.384.772
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-14.272.586</b>	<b>-14.384.772</b>

<b>2 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-13.802.786	-13.919.672

<b>3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-114.500	-113.400
Pengeinstitutter	-102.830	-110.455
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-217.330</b>	<b>-223.855</b>

# NOTER

## 4 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Lindebo Holding ApS. Selskaberne hæfter solidarisk for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Årets skat af sambeskatningsindkomsten udgør for 2021 kr. 0.

## 5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for kreditforeningslån er tinglyst 2 pantebreve lydende på kr 14.678.000.

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver t.kr. 30.628 kr.

## 6 PERSONALEOMKOSTNINGER

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

## 7 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 (bogført værdi) for bygningernes vedkommende er afkastprocenten sat til 6,5 %.

#### 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 landbrugsjords 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. 12.524 til t.kr. 9.774.

En forøgelse af afkastkravet til bygningerne med 1% vil betyde, at værdien heraf reduceres med t.kr. 408. Egenkapitalen vil deraf blive reduceret fra de nuværende t.kr. 12.480 til t.kr. 12.072.

# NOTER

## 8 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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 indeholder renter, 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, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

### 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

# NOTER

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.

## VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

## 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.

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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, 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 .

# NOTER

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## **DAGSVÆRDI**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

**Niveau 1:** Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

**Niveau 2:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

**Niveau 3:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.