

Landbrugsejendommen

Sølyst ApS

Vantorevej 53

4880 Nysted

CVR-nr. 25324706

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.02.2017

Dirigent



Navn: Troels Frandsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Landbrugsejendommen Sølyst ApS
Vantorevej 53
4880 Nysted

CVR-nr.: 25324706
Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 54 87 00 10

Direktion

Troels Frandsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 for Landbrugsejendommen Sølyst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, den 10.02.2017

Direktion



Troels Frandsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Landbrugsejendommen Sølyst ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Landbrugsejendommen Sølyst ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 10.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Lars Strange Hansen
statsautoriseret revisor



Henrik Roed Hansen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er produktion af slagtesvin, jordtilliggende er bortforpagtet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende henset til et gennemsnitligt lavt niveau for afregning af salg. Årets resultat blev på 297 t.kr.

For 2017 forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.768.902	1.764
Af- og nedskrivninger	1	(310.747)	(303)
Driftsresultat		1.458.155	1.461
Andre finansielle indtægter		23.281	74
Andre finansielle omkostninger		(1.105.542)	(1.360)
Resultat før skat		375.894	175
Skat af årets resultat	2	(78.688)	(134)
Årets resultat		297.206	41
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		297.206	41
		297.206	41

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	3	0	0
Grunde og bygninger		36.120.000	36.740
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		697.596	860
Materielle anlægsaktiver	4	36.817.596	37.600
Andre værdipapirer og kapitalandele		1	0
Finansielle anlægsaktiver	5	1	0
Anlægsaktiver		36.817.597	37.600
Fremstillede varer og handelsvarer		1.178.190	1.068
Varebeholdninger		1.178.190	1.068
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	90
Andre tilgodehavender		895.271	845
Tilgodehavender		895.271	935
Omsætningsaktiver		2.073.461	2.003
Aktiver		38.891.058	39.603

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Reserve for opskrivninger		4.407.180	4.791
Overført overskud eller underskud		(2.145.767)	(1.210)
Egenkapital		2.386.413	3.706
Udskudt skat		1.105.095	1.482
Hensatte forpligtelser		1.105.095	1.482
Gæld til realkreditinstitutter		22.538.000	22.538
Bankgæld		1.162.500	1.313
Langfristede gældsforpligtelser	7	23.700.500	23.851
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	150.000	150
Bankgæld		2.061.264	2.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		345.624	236
Anden gæld		9.142.162	7.517
Kortfristede gældsforpligtelser		11.699.050	10.564
Gældsforpligtelser		35.399.550	34.415
Passiver		38.891.058	39.603
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.790.988	(1.209.792)	3.706.196
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(492.062)	0	(492.062)
Værdireguleringer	0	0	(1.581.001)	(1.581.001)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	108.254	347.820	456.074
Årets resultat	0	0	297.206	297.206
Egenkapital ultimo	125.000	4.407.180	(2.145.767)	2.386.413

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	310.747	303
	310.747	303
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	78.688	7
Effekt af ændrede skattesatser	0	127
	78.688	134
		Erhvervede lignende rettigheder kr.
3. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		106.825
Kostpris ultimo		106.825
Af- og nedskrivninger primo		(106.825)
Af- og nedskrivninger ultimo		(106.825)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	31.795.504	2.212.094
Tilgange	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Kostpris ultimo	<u>31.795.504</u>	<u>2.232.094</u>
Opskrivninger primo	6.142.291	0
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>(492.062)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>5.650.229</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.197.795)	(1.351.689)
Årets afskrivninger	<u>(127.938)</u>	<u>(182.809)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.325.733)</u>	<u>(1.534.498)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.120.000</u>	<u>697.596</u>
		Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>1</u>
Kostpris ultimo		<u>1</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>1</u>
6. Virksomhedskapital		
Der er ikke udstedt anparter.		

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	22.538.000	22.253.800
Bankgæld	150.000	150	1.162.500	562.500
	150.000	150	23.700.500	22.816.300

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.500.000 kr. og 1.500.000 kr. samt skadesløsbrev 2.000.000 kr. i ejendommen Våsenvej 1 a, Nysted.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.120.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i beholdninger, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af slagtesvin indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelses af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger. Ændringer i råvarelagre indgår i posten omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af foder, mineraler, medicin mv. efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter betalingsrettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden for betalingsrettigheder udgør fem år, som er den forventede levetid.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af seneste offentlige ejendomsvurderinger reguleret for bygningsinvesteringer, der ikke indgår i den offentlige ejendomsvurdering.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 – 15 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter gældsbevis, der måles til kostpris.

Varebeholdninger

Handelsbesætning af slagtesvin (fremstillede varer og handelsvarer) måles til salgsværdi med baggrund i data fra Danmarks Statistik.

Råvarer og hjælpematerialer måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswaps) måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Renteswaps er indgået til afdækning af renterisiko. Da dette sker i sikringsøjemed er værdiregulering af renteswaps foretaget på egenkapitalen.