

# Ejendomsselskabet Annasminde ApS

Frederikslystvej 43, 8723 Løsning

CVR-nr. 28 84 66 22

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2019

Dirigent:

  
.....



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Annasminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

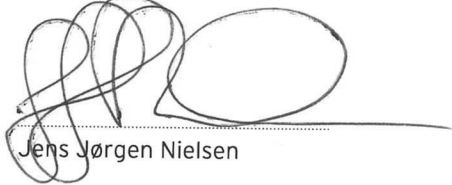
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 26. februar 2019

Direktion:



Jens Jørgen Nielsen

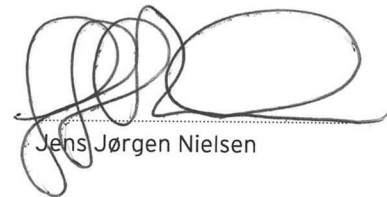
Bestyrelse:



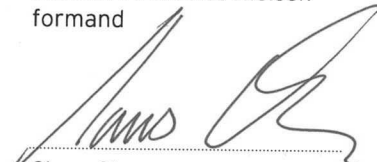
Morten Virefeldt Nielsen  
formand



Henrik Sanati Virefeldt



Jens Jørgen Nielsen



Claus Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Annasminde ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Annasminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 26. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen  
statsaut. revisor  
mne16625

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Annasminde ApS
Adresse, postnr., by	Frederikslystvej 43, 8723 Løsning
CVR-nr.	28 84 66 22
Stiftet	1. januar 2005
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
E-mail	mail@annasminde.dk
Telefon	40 50 35 38
Bestyrelse	Morten Virenfeldt Nielsen, formand Henrik Sanati Virenfeldt Jens Jørgen Nielsen Claus Olsen
Direktion	Jens Jørgen Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank A/S Søndergade 18-20, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme og vindmølledrift og (via søsterselskabet Annasminde Landbrug ApS) markdrift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på 6.840.312 kr. mod et overskud på 18.390 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 20.152.620 kr. Ejendommen Annasminde mfl. er sat til salg. I forbindelse med dette, er det valgt ud fra en forsigtighedsbetragtning af nedskrive ejendommen til en forventet salgspris med fradrag af omkostninger mm.. Dette har påvirket årets resultat negativt med mere end 8,2 mio kr. før skat. Samtidig er ejendommen flyttet fra anlægsaktiver, da vi forventer den afhændet inden for 1-3 år. Det kan dog tage lidt tid, inden den rigtige køber dukker op, da ledelsen som udgangspunkt ikke er indstillet på at gå ned i forhold til den udbudte pris.

Selskabets løbende drift af ejendommen er positiv også efter renter, hvorfor årets resultat anses for tilfredsstillende, specielt under hensyn til de meget vanskelige dyrkningsbetingelser i året.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat af den løbende drift det kommende år, ligesom selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet i 2018/19.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.639.759	1.402.954
2	Personaleomkostninger	-100.000	-101.467
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-500.652	-1.073.100
	Nedskrivning af omsætningsaktiver bortset fra finansielle aktiver	-8.206.126	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-7.167.019	228.387
3	Finansielle indtægter	261.846	303.546
	Finansielle omkostninger	-528.676	-508.356
	<b>Resultat før skat</b>	-7.433.849	23.577
4	Skat af årets resultat	593.537	-5.187
	<b>Årets resultat</b>	-6.840.312	18.390
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-6.840.312	18.390
		-6.840.312	18.390



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	22.034.446	69.233.325
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.000	107.900
		<u>22.134.446</u>	<u>69.341.225</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	97.016	96.170
		<u>97.016</u>	<u>96.170</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.231.462</u>	<u>69.437.395</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
6	<b>Varebeholdninger</b>		
	Ejendomme til salg	38.500.000	0
		<u>38.500.000</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.014.652	10.631.418
	Andre tilgodehavender	279.464	1.140.628
	Periodeafgrænsningsposter	53.466	42.218
		<u>13.347.582</u>	<u>11.814.264</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>695.857</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>51.847.582</u>	<u>12.510.121</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>74.079.044</u></u>	<u><u>81.947.516</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	4.603.156	11.354.172
	Overført resultat	15.049.464	15.138.760
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>20.152.620</u>	<u>26.992.932</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.880.957	5.710.740
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.880.957</u>	<u>5.710.740</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.800.000	38.210.552
	Anden gæld	51.500	325.000
		<u>14.851.500</u>	<u>38.535.552</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	24.439.486	1.406.533
	Gæld til banker	241.144	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.998	34.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	551.842	129.027
	Skyldig selskabsskat	236.246	199.956
	Anden gæld	8.681.251	8.831.775
	Periodeafgrænsningsposter	10.000	107.000
		<u>34.193.967</u>	<u>10.708.292</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>49.045.467</u>	<u>49.243.844</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>74.079.044</u></u>	<u><u>81.947.516</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	11.354.172	15.138.760	26.992.932
Overført via resultatdisponering	0	0	-6.840.312	-6.840.312
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-6.751.016	6.751.016	0
<b>Egenkapital</b>				
30. september 2018	<u>500.000</u>	<u>4.603.156</u>	<u>15.049.464</u>	<u>20.152.620</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Årets resultat	-6.840.312	18.390
11	Reguleringer	8.112.395	1.077.420
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.272.083	1.095.810
12	Ændring i driftskapital	-1.358.030	1.190.578
	Pengestrømme fra primær drift	-85.947	2.286.388
	Betalt selskabsskat	-199.956	-313.927
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-285.903</b>	<b>1.972.461</b>
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-651.098	-365.263
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-651.098</b>	<b>-365.263</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-937.001</b>	<b>1.607.198</b>
	Likvider 1. oktober	695.857	-911.341
13	Likvider 30. september	-241.144	695.857

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annasminde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder vedrørende pengestrømsopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Valutaomregning

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.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Forpagtningsindtægter og indtægter fra udlejning indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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 m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Opskrivninger med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabets landbrugsarealer er på balancetidspunktet værdiansat til 150 t.kr. pr. HA.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter indbetalt indskud og erhvervede rettigheder, som måles til kostpris.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

###### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.000	100.000
Andre personaleomkostninger	0	1.467
	<u>100.000</u>	<u>101.467</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 <b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	261.000	249.900
Andre finansielle indtægter	846	53.646
	<u>261.846</u>	<u>303.546</u>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	236.246	199.956
Årets regulering af udskudt skat	-829.783	-194.769
	<u>-593.537</u>	<u>5.187</u>

### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	63.947.096	3.579.246	67.526.342
Afgang i årets løb	-44.762.204	0	-44.762.204
Kostpris 30. september 2018	<u>19.184.892</u>	<u>3.579.246</u>	<u>22.764.138</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	15.132.550	-8.100	15.124.450
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-8.995.008	0	-8.995.008
Opskrivninger 30. september 2018	<u>6.137.542</u>	<u>-8.100</u>	<u>6.129.442</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	9.846.321	3.463.246	13.309.567
Årets afskrivninger	492.752	7.900	500.652
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	-7.051.085	0	-7.051.085
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>3.287.988</u>	<u>3.471.146</u>	<u>6.759.134</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u>22.034.446</u>	<u>100.000</u>	<u>22.134.446</u>

### 6 Varebeholdninger

Posten består af ejendomme, der er sat til salg.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.239.486	24.439.486	14.800.000	13.000.000
Anden gæld	51.500	0	51.500	0
	<u>39.290.986</u>	<u>24.439.486</u>	<u>14.851.500</u>	<u>13.000.000</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT, fremgår af administrationselskabets årsregnskab, J2N Holding ApS, CVR-nr. 30 51 42 89. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Andre økonomiske forpligtelser

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.294 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 61.034 t.kr.

Selskabet har stillet kaution for søstervirksomheden Annasminde Landbrug ApS's mellemværende med Sydbank.

#### 10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Annasminde ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
HMJ Invest, Horsens A/S	Frederikslystvej 43, 8723 Løsning	Kapitalbesiddelse

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
HMJ Invest, Horsens A/S	Frederikslystvej 43, 8723 Løsning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>11 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	8.706.778	1.073.100
Skat af årets resultat	-593.537	5.187
Øvrige reguleringer	-846	-867
	<u>8.112.395</u>	<u>1.077.420</u>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-1.533.318	1.513.394
Ændring i leverandørgæld, anden gæld m.v.	175.288	-322.816
	<u>-1.358.030</u>	<u>1.190.578</u>
<b>13 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	0	695.857
Kortfristet gæld til banker	-241.144	0
	<u>-241.144</u>	<u>695.857</u>