

## Ejendomsselskabet Annasminde ApS

Frederikslystvej 43  
8723 Løsning

CVR-nr. 28 84 66 22

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2023

---

Morten Virenfeldt Nielsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Annasminde ApS  
Frederikslystvej 43  
8723 Løsning

CVR-nr.: 28 84 66 22  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023  
Stiftet: 14. juni 2005  
Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Morten Virenfeldt Nielsen, formand  
Jens Jørgen Nielsen  
Henrik Sanati Virenfeldt

### Direktion

Jens Jørgen Nielsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Annasminde ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 29. november 2023

### Direktion

Jens Jørgen Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Morten Virenfeldt Nielsen  
formand

Jens Jørgen Nielsen

Henrik Sanati Virenfeldt

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Annasminde ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Annasminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 29. november 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje landbrugsarealer, driftsbygninger og vindmølle samt drift af jordbrug, og dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 173.453, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.456.499.

Årest resultat anses for værende tilfredsstillende. Året har været præget af lidt bedre priser på strøm, hvilket har givet en bedre indtjening, men samtidig har de stigende renter givet forøgede udgifter.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For det kommende år forventes et mindre fald i indtjeningen, da renten fortsat er høj, og prisen på strøm er faldende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annasminde ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og landbrugsjord.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	5-20 år	10 %
Vindmølle	5-20 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.015.284</b>	<b>702.962</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(100.000)</u>	<u>(100.000)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>915.284</b>	<b>602.962</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(221.553)</u>	<u>(221.553)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>693.731</b>	<b>381.409</b>
Finansielle indtægter	3	21.713	3.897
Finansielle omkostninger	4	<u>(493.094)</u>	<u>(125.655)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>222.350</b>	<b>259.651</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(48.897)</u>	<u>(57.123)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>173.453</u></b>	<b><u>202.528</u></b>
Overført resultat		<u>173.453</u>	<u>202.528</u>
		<b><u>173.453</u></b>	<b><u>202.528</u></b>

**Balance pr. 30. september 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	20.468.477	20.690.030
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.568.477</u></b>	<b><u>20.790.030</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>103.976</u>	<u>102.164</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>103.976</u></b>	<b><u>102.164</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.672.453</u></b>	<b><u>20.892.194</u></b>
Andre tilgodehavender		416.819	660.757
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.985</u>	<u>27.881</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>436.804</u></b>	<b><u>688.638</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>492.467</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>436.804</u></b>	<b><u>1.181.105</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.109.257</u></b>	<b><u>22.073.299</u></b>

## Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.603.156	4.603.156
Overført resultat		1.353.343	1.179.890
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>6.456.499</u></b>	<b><u>6.283.046</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	941.200	973.989
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>941.200</u></b>	<b><u>973.989</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.048.645	12.048.645
Deposita		15.000	15.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>12.063.645</u></b>	<b><u>12.063.645</u></b>
Banker		91.858	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		201.656	1.547.458
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.177.925	1.112.923
Selskabsskat		163.924	82.238
Anden gæld		2.550	0
Periodeafgrænsningsposter		10.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.647.913</u></b>	<b><u>2.752.619</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.711.558</u></b>	<b><u>14.816.264</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.109.257</u></b>	<b><u>22.073.299</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	4.603.156	1.179.890	6.283.046
Årets resultat	0	0	173.453	173.453
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>4.603.156</b>	<b>1.353.343</b>	<b>6.456.499</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	221.553	221.553
	<u>221.553</u>	<u>221.553</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	21.713	3.897
	<u>21.713</u>	<u>3.897</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	493.094	125.655
	<u>493.094</u>	<u>125.655</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	81.686	82.238
Årets udskudte skat	(32.789)	(25.115)
	<u>48.897</u>	<u>57.123</u>



## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2022	19.659.890	2.977.080
Kostpris 30. september 2023	19.659.890	2.977.080
Opskrivninger 1. oktober 2022	6.050.397	(8.100)
Opskrivninger 30. september 2023	6.050.397	(8.100)
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	5.020.257	2.868.980
Årets afskrivninger	221.553	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	5.241.810	2.868.980
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>20.468.477</b>	<b>100.000</b>

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi-</u> <u>papirer og ka-</u> <u>pitalandele</u>
Kostpris 1. oktober 2022	102.182
Tilgang i årets løb	1.794
Kostpris 30. september 2023	103.976
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>103.976</b>

### 8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2022	973.989	999.104
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(32.789)	(25.115)
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2023</b>	<b>941.200</b>	<b>973.989</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	923.964	957.087
Varebeholdninger	20.326	19.928
Låneomkostninger	(3.090)	(3.026)
	<b>941.200</b>	<b>973.989</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.048.645	12.048.645	0	11.661.982
Deposita	15.000	15.000	0	15.000
	<b>12.063.645</b>	<b>12.063.645</b>	<b>0</b>	<b>11.676.982</b>

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.049, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 20.468.