

# Jordinvest ApS

## Årsrapport 2017 - 18

**CVR: 37859192**

**01.07.2017 – 30.06.2018**

**BLÅHØJVEJ 79, 7330 BRANDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 24. oktober 2018

---

Dirigent: Anker Løfstedt





# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring om udvidet gennemgang.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>7</b>
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>9</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2017- 30. juni 2018 for:

Jordinvest 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 24. oktober 2018

## DIREKTION

\_\_\_\_\_  
Torben Skov Villadsen

\_\_\_\_\_  
Anker Løfstedt

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Jordinvest ApS

### KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 igølge 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 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. 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 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 forsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, instille 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 krævende 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.

### 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 regnskabet 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

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Nupark, den 24. oktober 2018

Ringkøbing Amts Revision ApS

CVR nr. 28490437

---

Allan Graversen

Registreret revisor

MNE nr. mne2761

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Jordinvest ApS  
Blåhøjvej 79  
7330 Brande

CVR-nr.: 37859192  
Stiftet: 06-07-16  
Hjemsted: 7330 Brande

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

## **DIREKTION**

Torben Skov Villadsen  
Anker Løfstedt

## **REVISOR**

Ringkøbing Amts Revision ApS  
Nupark 47  
7500 Holstebro

## **PENGEINSTITUT**

Nordea Bank  
Østergade 4-6  
7400 Herning

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at eje og udleje landbrugsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Det er selskabets andet regnskabsår og derfor er sammenligningstal mindre end 12 mdr.

Herudover har der ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte omkostninger medgået til udlejningen i året.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsudgifter mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Betalingsrettigheder indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Driftsbygninger	15 år	0 %
Beboelser	40 år	20 %

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

## TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

## PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 acontoskatte.

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 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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, 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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# RESULTATOPGØRELSE

		2017/18	2016/17
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>743.509</b>	<b>627.466</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-115.366	-113.973
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>628.143</b>	<b>513.493</b>
2	Finansielle omkostninger	-182.523	-179.946
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>445.620</b>	<b>333.547</b>
	Skat af årets resultat	-98.059	-73.645
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>347.561</b>	<b>259.902</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	0	150.000
	Overført resultat	347.561	109.902
	<b>Disponering i alt</b>	<b>347.561</b>	<b>259.902</b>

# BALANCE

	2017/18	2016/17
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Rettigheder, udvikling mv.	48.031	64.041
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>48.031</b>	<b>64.041</b>
Jord	12.827.016	12.827.016
Grunde og bygninger	2.390.732	2.463.627
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.217.748</b>	<b>15.290.643</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>15.265.779</b>	<b>15.354.684</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	-0	1
Andre tilgodehavender	10.265	593
Periodeafgrænsningsposter	11.092	10.136
Udskudt skatteaktiv	8.450	178
<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.807</b>	<b>10.908</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>195.854</b>	<b>715.540</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>225.661</b>	<b>726.448</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>15.491.440</b>	<b>16.081.132</b>

# BALANCE

		2017/18	2016/17
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overkurs ved emission	3.950.000	3.950.000
	Overført resultat	457.463	109.902
	Foreslået udbytte	0	150.000
3	<b>Egenkapital</b>	<b>4.457.463</b>	<b>4.259.902</b>
	Ansvarlig lånekapital	1.968.305	2.816.771
	Realkreditinstitutter	8.672.980	8.672.980
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.641.285</b>	<b>11.489.751</b>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	234.918	205.983
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.992	1.032
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.330	73.823
	Anden gæld	38.851	47.041
	Periodeafgrænsningsposter	3.600	3.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>392.691</b>	<b>331.479</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>11.033.976</b>	<b>11.821.230</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>15.491.440</b>	<b>16.081.132</b>
6	<b>Eventualforpligtelser</b>		
7	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

	2017/18	2016/17
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
<b>Lønninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-84.279	-99.795
Andre finansielle omkostninger	-98.244	-80.151
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-182.523</b>	<b>-179.946</b>

# NOTER

<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>					
		Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo		50.000	3.950.000	109.902	150.000	4.259.902
Forslag til resultatdisponering				347.561	0	347.561
Udbetalt udbytte				0	-150.000	-150.000
<b>Ultimo</b>		<b>50.000</b>	<b>3.950.000</b>	<b>457.463</b>	<b>0</b>	<b>4.457.463</b>



# NOTER

	2017/18	2016/17
	KR.	KR.
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Ansvarlig lånekapital	-1.968.305	-2.816.771
Realkreditinstitutter	-8.672.980	-8.672.980
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-10.641.285</b>	<b>-11.489.751</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-9.615.709	-10.590.495
<b>5 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD</b>		
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>-234.918</b>	<b>-205.983</b>

# NOTER

## 6 EVENTUALFORPLIGTELSER

### **KAUTIONSFORPLIGTELSER**

Der er ikke afgivet kautionsforpligtelse.

Herudover påhviler der ikke virksomheden eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med Torben Villadsen Invest ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.700 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 15.218 tkr.