

# Jordinvest ApS

## Årsrapport 2021 - 22

**CVR: 37859192**

**01.07.2021 – 30.06.2022**

**BLÅHØJVEJ 79, 7330 BRANDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 23. august 2022

---

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>
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Jordinvest 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 23. august 2022

## DIREKTION

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

\_\_\_\_\_  
Anker Løfstedt

# ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Jordinvest ApS

### KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jordinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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 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.

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

# 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.

Herning, den 23. august 2022

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 31332699

---

Johan Juhl Thomsen

Registreret revisor

mne15931

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Jordinvest ApS  
Blåhøjvej 79  
7330 Brande

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

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## DIREKTION

Torben Skov Villadsen  
Anker Løfstedt

## REVISOR

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab  
John Tranums Vej 25  
6705 Esbjerg Ø

## PENGEINSTITUT

Jyske Bank A/S  
Sct. Mathias Gade 21  
8800 Viborg

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at eje og udleje landbrugsejendomme.

## **VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



# RESULTATOPGØRELSE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.390.443</b>	<b>1.023.248</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-42.073	-1.718.421
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.348.370</b>	<b>-695.173</b>
2, 3	Finansielle omkostninger	-370.286	-146.062
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>978.084</b>	<b>-841.235</b>
	Skat af årets resultat	-214.068	184.815
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>764.016</b>	<b>-656.420</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	764.016	-656.420
	<b>Disponering i alt</b>	<b>764.016</b>	<b>-656.420</b>

# BALANCE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
	Betalingsrettigheder	68.318	30.000
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>68.318</b>	<b>30.000</b>
	Jord	36.245.658	28.560.000
	Grunde og bygninger	3.367.800	2.184.802
	Projekter under udførelse	423.494	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>40.036.952</b>	<b>30.744.802</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>40.105.270</b>	<b>30.774.802</b>
	Periodeafgrænsningsposter	20.295	17.240
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.295</b>	<b>17.240</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>570.050</b>	<b>214.461</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>590.345</b>	<b>231.701</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>40.695.615</b>	<b>31.006.503</b>

# BALANCE

		2021/22	2020/21
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	62.500	62.500
	Overkurs ved emission	5.051.500	5.051.500
	Reserve for opskrivning	6.912.180	6.912.180
	Overført resultat	1.438.845	674.829
	<b>Egenkapital</b>	<b>13.465.025</b>	<b>12.701.009</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.596.194	1.584.411
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.596.194</b>	<b>1.584.411</b>
	Gæld til kreditinstitutter	24.964.453	16.020.897
	Sambeskatningsbidrag	202.285	0
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>25.166.738</b>	<b>16.020.897</b>
	Ansvarlig lånekapital	0	55.574
	Gæld til kreditinstitutter	195.200	225.844
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.624	750
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	103.634	418.017
	Periodeafgrænsningsposter	4.200	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>467.658</b>	<b>700.185</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>25.634.396</b>	<b>16.721.082</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>40.695.615</b>	<b>31.006.503</b>
6	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
7	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
8	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Primo	62.500	5.051.500	6.912.180	674.829	12.701.009
Forslag til resultatdisponering				764.016	764.016
<b>Ultimo</b>	<b>62.500</b>	<b>5.051.500</b>	<b>6.912.180</b>	<b>1.438.845</b>	<b>13.465.025</b>

# NOTER

	2021/22	2020/21
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede	0	0
---------------------------	---	---

## 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-575	-7.674
Andre finansielle omkostninger	-369.711	-138.388
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-370.286</b>	<b>-146.062</b>

## 3 SÆRLIGE POSTER

Der er i året indfriet realkreditlån, hvorfor der er indregnet låneomkostninger og kurstab på 242 tkr. under finansielle omkostninger.

# NOTER

## 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Jordværdien er opskrevet til mæglervurdering med 8.862 tkr., uden opskrivningen vil bogføre værdi være 19.698 tkr.

# NOTER

	2021/22	2020/21
	KR.	KR.
<b>5</b>	<b>FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	

**Supplerende oplyses:**

---

Forfald efter 5 år	-24.385.938	-15.119.132
--------------------	-------------	-------------

---

# NOTER

## 6 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### **SAMBESKATNING**

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.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.190 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 39.613 tkr.



# NOTER

## 8 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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, 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 hovedaktiviteter, 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende 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 bevægelser 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**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger. Der opskrives jf. § 41 til dagsværdi.

Opskrivningen føres direkte på egenkapitalen med modregning af udskudt skat, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på grunde.

## NOTER

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Driftsbygninger	20 år	25-80 %
Beboelser	40 år	50-92 %

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

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle 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.

### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### LIKVIDE BEHOLDNINGER

Omfatter bankindestående.

### 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.

## NOTER

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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld og anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

