

# Visby Hedegård Ejendomme ApS

## Årsrapport 2021

**CVR: 41509546**

**01.01.2021 – 31.12.2021**

**HEDEGÅRDSVEJ 15, 6261 BREDEBRO**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 2. maj 2022

---

Dirigent: Aage Seidelin

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>4</b>
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2021 for Visby Hedegård Ejendomme 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderjysk Landboforening har, under ledelse af regnskabskonsulent Bent T. Sørensen, assisteret ledelsen med opstilling af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Bredebro, den 2. maj 2022

## DIREKTION

---

Aage Seidelin

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Visby Hedegård Ejendomme ApS  
Hedegårdsvej 15  
6261 Bredebro

Telefon:  
CVR-nr.: 41509546  
Stiftet: 01-01-20  
Hjemsted: 6261 Bredebro

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## DIREKTION

Aage Seidelin

## PENGEINSTITUT

Skjern Bank A/S  
Saltgade 3  
6760 Ribe

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er udlejning af fast ejendom og maskiner.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>885.498</b>	<b>844.379</b>
1	Personaleomkostninger	-157.475	-95.396
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-607.008	-1.040.632
	Andre driftsomkostninger	-20.707	-28.436
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>100.308</b>	<b>-320.085</b>
	Finansielle indtægter	0	11.874
2	Finansielle omkostninger	-433.907	-368.460
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-333.599</b>	<b>-676.671</b>
	Skat af årets resultat	4.000	-3.000
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-329.599</b>	<b>-679.671</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-329.599	-679.671
	<b>Disponering i alt</b>	<b>-329.599</b>	<b>-679.671</b>

# BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
3	Jord	35.870.000	35.870.000
3	Bygninger og installationer	6.493.836	7.015.437
3	Produktionsanlæg og maskiner	244.166	274.583
3	Projekter under udførelse/forudbetalinger	0	67.965
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>42.608.002</b>	<b>43.227.985</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>42.608.002</b>	<b>43.227.985</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	704.751	628.428
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>704.751</b>	<b>628.428</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.754</b>	<b>355.914</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>720.505</b>	<b>984.342</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>43.328.507</b>	<b>44.212.327</b>

# BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	9.069.796	9.069.796
	Overført resultat	-1.009.271	-679.671
	<b>Egenkapital</b>	<b>8.100.525</b>	<b>8.430.125</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.629.000	2.633.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.629.000</b>	<b>2.633.000</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	29.216.148	29.834.241
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>29.216.148</b>	<b>29.834.241</b>
6	Gæld til kreditinstitutter	857.904	763.265
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.089	9.975
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	2.498.841	2.541.721
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.382.834</b>	<b>3.314.961</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>32.598.982</b>	<b>33.149.202</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>43.328.507</b>	<b>44.212.327</b>
7	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>		
8	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		
9	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		



# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	9.069.796	-679.671	8.430.125
Forslag til resultatdisponering			-329.599	-329.599
<b>Ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>9.069.796</b>	<b>-1.009.271</b>	<b>8.100.525</b>

# NOTER

2021

kr.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger ..... -152.776

Andre omkostninger til social sikring ..... -4.699

**Personaleomkostninger** ..... **-157.475**

Antal heltidsbeskæftigede ..... 1

## 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Andre finansielle omkostninger ..... -433.907

**Finansielle omkostninger** ..... **-433.907**

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Bygninger & installationer	Prod.anlæg & maskiner
Kostpris, primo	35.870.000	7.651.652	449.000
Tilgang i året	0	224.310	0
Afgang i året	0	-176.375	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>35.870.000</b>	<b>7.699.587</b>	<b>449.000</b>
Afskrivning, primo	0	-636.215	-174.417
Afskrivning på afhændede aktiver	0	7.055	0
Årets afskrivning	0	-576.591	-30.417
<b>Afskrivning, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-1.205.751</b>	<b>-204.834</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>35.870.000</b>	<b>6.493.836</b>	<b>244.166</b>

	2021	2020
	kr.	kr.
Projekter under udførelse/forudbetalinger	0	67.965

# NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.
<b>4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-28.205.942	-28.474.241
Pengeinstitutter	-1.010.206	-1.360.000
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-29.216.148</b>	<b>-29.834.241</b>

## 5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

### Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år	-28.137.630	-28.771.003
--------------------	-------------	-------------

## 6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

Realkreditinstitutter	-268.300	-264.379
Pengeinstitutter	-589.604	-498.886
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-857.904</b>	<b>-763.265</b>

# NOTER

## 7 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

## 8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.474 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.364 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt 7.000 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven.

# NOTER

## 9 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til maskinstation, vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

### PERSONALEOMKOSTNINGER

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

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, 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.

# NOTER

## BALANCEN

### IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Betalingsrettigheder indregnes ved første indregning til kostpris og derefter til kostpris fratrukket akkumulerende afskrivninger. Rettigheder afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Afskrivningsperioden udgør 5 år

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Jord indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Opskrivning fratrukket udskudt skat føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivning føres i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

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
Erhvervsbygninger	20-40 år	0 - 20 %
Beboelsesbygninger	20-40 år	30 - 90 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 - 20 %

Aktiver med en anskaffessum på under 14.100 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle 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.

# NOTER

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.

## VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (niveau 1) svarende til balancekurs på balancedagen. Ikke noterede værdipapirer måles til kostpris.

## LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

## 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 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.

Udskudt skat vedrørende jord og bygninger er beregnet ved anvendelse af den særlige landbrugsparagraf i ejendomsavancebeskatningslovens § 5A.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, 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 måles til nettorealiseringsværdi.

## DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

**Niveau 1:** Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

**Niveau 2:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

**Niveau 3:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på



## **NOTER**

baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

