


**Ypnasted ApS**

Harekrogen 21  
2740 Skovlunde  
CVR-nr. 20 92 65 89

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *12/3-2020*



Dorrit Petersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ypnasted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

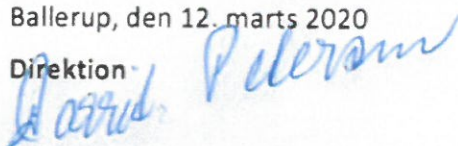
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 12. marts 2020

Direktion

  
Dorrit Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ypnasted ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ypnasted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 12. marts 2020

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98

  
Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ypnasted ApS  
Harekrogen 21  
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 20 92 65 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Ballerup

### Direktion

Dorrit Petersen

### Revisor

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, formuepleje og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.051.226, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 14.314.385.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ypnasted ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

#### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende husleje indregnes linært i takt med, at huslejeudbetalingerne leveres.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

### **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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-25.456</b>	<b>-51.549</b>
Personaleomkostninger	1	-180.000	-180.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-205.456</b>	<b>-231.549</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-33.674	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-239.130</b>	<b>-231.549</b>
Finansielle indtægter		2.924.715	301.201
Finansielle omkostninger		-49.541	-1.598.763
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.636.044</b>	<b>-1.529.111</b>
Skat af årets resultat		-584.818	337.774
<b>Årets resultat</b>		<b>2.051.226</b>	<b>-1.191.337</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		275.000	300.000
Overført resultat		1.776.226	-1.491.337
		<b>2.051.226</b>	<b>-1.191.337</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.481.486	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.481.486</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.481.486</b>	<b>0</b>
Udskudt skatteaktiv		7.408	355.572
Selskabsskat		0	155.780
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.408</b>	<b>511.352</b>
Værdipapirer		12.331.311	10.312.105
<b>Værdipapirer</b>		<b>12.331.311</b>	<b>10.312.105</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>793.057</b>	<b>1.770.493</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.131.776</b>	<b>12.593.950</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.613.262</b>	<b>12.593.950</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.914.385	12.138.159
Foreslået udbytte for regnskabsåret		275.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.314.385</b>	<b>12.563.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.938.335	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.938.335</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.107	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.041	23.868
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.000	0
Selskabsskat		153.808	0
Anden gæld		6.586	6.923
Periodeafgrænsningsposter		10.000	0
Deposita		10.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>360.542</b>	<b>30.791</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.298.877</b>	<b>30.791</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.613.262</b>	<b>12.593.950</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
	<u><b>180.000</b></u>	<u><b>180.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### **2 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 3.481.

I forbindelse med erhvervlsen af ejendommen har selskabet igennem pengeinstitut etableret udbetalingsgaranti overfor realkreditinstitut på t.kr. 1.011 pr. 31. december 2019.