

# Ginnerup Ejendomme ApS

Høegh Guldbergsgade 46, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 50 03 70

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2019

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ginnerup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. januar 2019

Direktion:



Ulla Ginnerup



Jørn Ginnerup

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Ginnerup Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ginnerup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 10. januar 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Hess Andersen  
statsaut. revisor  
mne19789

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ginnerup Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Høegh Guldbergsgade 46, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 50 03 70
Stiftet	23. juni 2008
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ulla Ginnerup Jørn Ginnerup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og formuepleje, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 657.758 kr. mod et overskud på 500.147 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 7.044.615 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.216.676	1.007.523
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-270.898	-256.141
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>945.778</u>	<u>751.382</u>
	Finansielle indtægter	88	0
3	Finansielle omkostninger	-102.586	-110.168
	<b>Resultat før skat</b>	<u>843.280</u>	<u>641.214</u>
4	Skat af årets resultat	-185.522	-141.067
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>657.758</u></u>	<u><u>500.147</u></u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>657.758</u>	<u>500.147</u>
		<u><u>657.758</u></u>	<u><u>500.147</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>13.277.427</u>	<u>10.967.995</u>
		<u>13.277.427</u>	<u>10.967.995</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.277.427</u>	<u>10.967.995</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
6	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	88.000
	Andre tilgodehavender	<u>502.796</u>	<u>265.826</u>
		<u>502.796</u>	<u>353.826</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>8.352.134</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>502.796</u>	<u>8.705.960</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>13.780.223</u></u>	<u><u>19.673.955</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	6.844.615	6.186.857
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.044.615</b>	<b>6.386.857</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.765.797	1.725.306
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.765.797</b>	<b>1.725.306</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.179.365	2.288.089
		<b>2.179.365</b>	<b>2.288.089</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	107.582	106.440
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.222.744	2.465
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.998	230.553
	Skyldig selskabsskat	963.713	8.634.245
	Deposita	145.031	0
		349.378	300.000
		<b>2.790.446</b>	<b>9.273.703</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.969.811</b>	<b>11.561.792</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>13.780.223</b>	<b>19.673.955</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	5.686.710	2.825.680	8.712.390
Overført via resultatdisponering	0	500.147	0	500.147
Udbytte	0	0	-2.825.680	-2.825.680
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>6.186.857</b>	<b>0</b>	<b>6.386.857</b>
Overført via resultatdisponering	0	657.758	0	657.758
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>6.844.615</b>	<b>0</b>	<b>7.044.615</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ginnerup Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-40 år
-----------	----------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b> Virksomheden har ingen ansatte.		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>67.586</u>	<u>110.168</u>
	<u>102.586</u>	<u>110.168</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	145.031	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>40.491</u>	<u>141.067</u>
	<u>185.522</u>	<u>141.067</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		13.447.031
Tilgang i årets løb		<u>2.580.330</u>
Kostpris 31. december 2018		16.027.361
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		2.479.036
Årets afskrivninger		<u>270.898</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		2.749.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>13.277.427</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>
<b>6 Tilgodehavender</b>		
Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra andre tilgodehavender med 0 kr. senere end 1 år fra balancedagen.		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	200.000	200.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	75.000	0	0
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.754.747 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 2.286.947 kr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør kr. 13.277.427.