

Ginnerup Ejendomme ApS

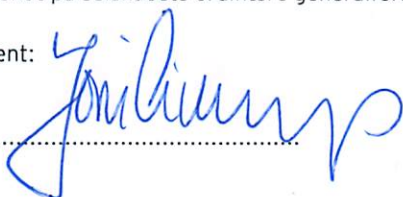
Høegh Guldbergsgade 46, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 50 03 70

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018

Dirigent:


.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2017.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. februar 2018

Direktion:



Ulla Ginnerup



Jørn Ginnerup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ginnerup Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ginnerup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 21. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Hess Andersen
statsaut. revisor
MNE-nr. 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 2017 udviser et overskud på 500.147 kr. mod et overskud på 642.045 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 6.386.857 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.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.007.523	1.089.810
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-256.141	-234.040
	Resultat før finansielle poster	751.382	855.770
3	Finansielle indtægter	0	83.445
4	Finansielle omkostninger	-110.168	-115.386
	Resultat før skat	641.214	823.829
5	Skat af årets resultat	-141.067	-181.784
	Årets resultat	<u>500.147</u>	<u>642.045</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.825.680
	Overført resultat	500.147	-2.183.635
		<u>500.147</u>	<u>642.045</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.967.995	9.309.518
		<u>10.967.995</u>	<u>9.309.518</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.967.995</u>	<u>9.309.518</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.426.965
	Tilgodehavende selskabsskat	88.000	0
	Andre tilgodehavender	265.826	0
		<u>353.826</u>	<u>3.426.965</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.352.134</u>	<u>2.196</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.705.960</u>	<u>3.429.161</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>19.673.955</u></u>	<u><u>12.738.679</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	6.186.857	5.686.710
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.825.680
	Egenkapital i alt	<u>6.386.857</u>	<u>8.712.390</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.725.306	1.584.239
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.725.306</u>	<u>1.584.239</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.288.089	2.003.076
		<u>2.288.089</u>	<u>2.003.076</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.440	105.471
	Gæld til banker	2.465	2.465
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.553	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.634.245	194.919
	Deposita	300.000	0
	Anden gæld	0	126.119
		<u>9.273.703</u>	<u>438.974</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.561.792</u>	<u>2.442.050</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.673.955</u>	<u>12.738.679</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	7.870.345	0	8.070.345
Overført via resultatdisponering	0	-2.183.635	2.825.680	642.045
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
Egenkapital 31. december 2017	200.000	6.186.857	0	6.386.857

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ginnerup Ejendomme ApS for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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	10-40 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 salgsomkostninger 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 diskonteringsssats 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 gælds metode 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 kontorejendomme 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>2017</u>	<u>2016</u>
2 Personaleomkostninger Virksomheden har ingen ansatte.		
3 Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	83.445
	<u>0</u>	<u>83.445</u>
4 Finansielle omkostninger Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Andre finansielle omkostninger	0	14.510
	110.168	100.876
	<u>110.168</u>	<u>115.386</u>
5 Skat af årets resultat Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Årets regulering af udskudt skat	0	194.919
	141.067	-13.135
	<u>141.067</u>	<u>181.784</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2017		11.532.413
Tilgang i årets løb		1.914.618
Kostpris 31. december 2017		<u>13.447.031</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		2.222.895
Årets afskrivninger		256.141
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>2.479.036</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>10.967.995</u>
Afskrives over		<u>10-40 år</u>
7 Tilgodehavender Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra andre tilgodehavender med 0 kr. senere end 1 år fra balancedagen.		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	200.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	75.000	0	0	0
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.862.329 senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 2.394.529 kr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør kr. 10.967.995.