

Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS

Tandrupvej 2
8462 Harlev J

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/01/2020

Lars Boje
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS
Tandrupvej 2
8462 Harlev J

e-mailadresse: grydhojparken@gmail.com

CVR-nr: 34731977

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hørsløv, den 13/01/2020

Direktion

Lars Boje

Johnny Dørken Christiansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, drive, udleje og administrere fast ejendom erhvervet af selskabet samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter , aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter , passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.042.908	1.041.951
Eksterne omkostninger	1	-169.872	-227.376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	700.000	
Bruttoresultat		1.573.036	814.575
Resultat af ordinær primær drift		1.573.036	814.575
Øvrige finansielle omkostninger		-79.064	-94.405
Ordinært resultat før skat		1.493.972	720.170
Skat af årets resultat		-331.214	-158.621
Årets resultat		1.162.758	561.549
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	
Overført resultat		562.758	561.549
I alt		1.162.758	561.549

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		11.075.000	10.375.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.075.000	10.375.000
Anlægsaktiver i alt		11.075.000	10.375.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		328.043	343.706
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.000	
Tilgodehavender i alt		378.043	343.706
Likvide beholdninger		43.107	
Omsætningsaktiver i alt		421.150	343.706
Aktiver i alt		11.496.150	10.718.706

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.951.674	1.405.674
Overført resultat		1.627.121	1.610.363
Forslag til udbytte		600.000	
Egenkapital i alt		4.258.795	3.096.037
Hensættelse til udskudt skat	4	885.502	663.747
Hensatte forpligtelser i alt		885.502	663.747
Gæld til realkreditinstitutter		5.336.172	5.622.674
Gæld til banker			223.922
Deposita		464.919	460.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.801.091	6.306.912
Gæld til realkreditinstitutter		142.000	
Gæld til banker			73.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser			65.518
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			110.000
Skyldig selskabsskat		16.919	90.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		129.409	51.865
Periodeafgrænsningsposter		262.434	260.158
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		550.762	652.010
Gældsforpligtelser i alt		6.351.853	6.958.922
Passiver i alt		11.496.150	10.718.706

Noter

1. Eksterne omkostninger

Ejendomsdrift og vedligehold	4.507
Ejendomsskat	99.909
Forsikringer	20.830
EDB udgifter	1.980
Gebyrer og diverse	1.189
Konsulentomkostninger og revisor	35.625
Øvrige omkostninger	5.750
	169.872

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som i 2019 er justeret på basis af markedsudviklingen for selskabets ejendomme.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.570.113
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	8.570.113
Opskrivninger primo	1.640.887
Årets opskrivning	700.000
Opskrivninger ultimo	2.340.887
Værdiregulering primo	200.000
Årets værdiregulering	700.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Værdireguleringer ultimo	900.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.075.000

4. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver samt låneomkostninger.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi kr.	Skattemæssig værdi kr.	Midlertidig forskul kr.
Grunde og bygninger	11.075.000	7.018.815	4.056.185
Låneomkostninger	0	31.177	-31.177
	11.075.000	7.049.992	4.025.008
Hensættelse til udskudt skat			885.502

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.478.171	142.000	5.336.171	4.124.171
Banker				
	5.478.171	142.000	5.336.171	4.124.171

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt 5.478 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.075 tkr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S som på statutidspunktet udgør 0 kr har selskabet stillet ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr. med pant i alle selskabets ejendomme

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0