

# Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS

Tandrupvej 2  
8462 Harlev J

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/03/2018**

---

**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

Telefonnummer: 26167345  
e-mailadresse: grydhojparken@gmail.com

CVR-nr: 34731977  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S  
Domkirkepladsen 1  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Hørsløv, den 29/01/2018

## Direktion

Lars Boje  
Direktør

Johnny Dørken Christiansen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen at selskabets årsregnskab for kommende år ikke skal revideres, idet direktionen anser betingelserne herfor for opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Ændring af ejendommens indmåling i balancen

Selskabets ejendommen er tidligere blevet anvendt til drift for selskabets tidligere søstervirksomhed, hvorfor selskabets ejendomme har været indregnet i balancen som domicilejendom efter principperne i årsregnskabslovens § 41.

Som følge af at selskabets aktionærer er udskiftet samt at ejendommene i dag ikke anvendes til koncerninterne aktiviteter i hverken nuværende eller tidligere koncern, er det ledelsens vurdering at betingelserne for at måle ejendommene som investeringsejendomme jf. årsregnskabslovens § 38 er opfyldte. Det er ledelsens vurdering at ændring i målingen ikke er en ændring i praksis, men derimod blot en ændring i anvendelsen af pågældende aktiver.

Som følge heraf har ledelsen valgt at overføre selskabets tidligere domicilejendomme til investeringsejendomme efter metoden i årsregnskabslovens § 38. Overførsel foretages 1.1.2017 til regnskabsmæssig værdi, svarende til dagsværdi. Tidligere foretagne værdireguleringer fra kostpris til regnskabsmæssig værdi på overførselsdagen behandles som opskrivninger jf. årsregnskabslovens bestemmelser om materielle anlægsaktiver, og opskrivningerne bindes således på egenkapitalen. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

## 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		1.001.246	
Eksterne omkostninger .....	1	-185.965	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	200.000	
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.015.281</b>	
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>			<b>783.406</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....			104.497
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.015.281</b>	<b>678.909</b>
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-167.955	
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>847.326</b>	<b>207.966</b>
Skat af årets resultat .....		-186.394	
<b>Årets resultat .....</b>		<b>660.932</b>	<b>154.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		660.932	154.819
<b>I alt .....</b>		<b>660.932</b>	<b>154.819</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....			9.900.000
Investeringsejendomme .....		10.100.000	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.100.000</b>	<b>9.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.100.000</b>	<b>9.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		315.893	307.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			58.468
Tilgodehavende skat .....		15.543	
Andre tilgodehavender .....			2.687.636
Periodeafgrænsningsposter .....			4.920
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>331.436</b>	<b>3.058.749</b>
Likvide beholdninger .....			1.261.373
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>331.436</b>	
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.431.436</b>	<b>14.220.122</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....		1.405.674	1.405.674
Overført resultat .....		1.048.815	387.882
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.534.489</b>	<b>1.873.556</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		596.061	490.124
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>596.061</b>	<b>490.124</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.766.749	5.767.399
Gæld til banker .....		433.044	743.001
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		455.428	443.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.655.221</b>	<b>6.953.840</b>
Gæld til banker .....			3.620.255
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		255.000	549.366
Skyldig selskabsskat .....			43.098
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		137.951	144.102
Periodeafgrænsningsposter .....		252.714	246.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>645.665</b>	<b>4.902.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.300.886</b>	<b>11.856.442</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.431.436</b>	<b>14.220.122</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

Ejendomsdrift og vedligehold	7.180
Ejendomsskat	103.533
Forsikringer	19.658
EDB udgifter	1.188
Gebyrer og diverse	1.216
Konsulentomkostninger og revisor	51.339
Øvrige omkostninger	1.851
	<b>185.965</b>

## 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 ved købet udgjorde 7,7% plus investeringsbidrag fra lejer.

Afkastkravet er fastholdt ved værdisætning af ejendommen 31.12.2017.

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	8.295.113
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.295.113</b>
Opskrivninger primo	1.640.887
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.640.887</b>
Værdiregulering primo	0
Årets værdiregulering	200.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.100.000</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	5.767.750	142.000	5.625.000	4.769.000
Banker	433.000	200.000	233.000	100.000
	<b>6.200.750</b>	<b>342.000</b>	<b>5.858.000</b>	<b>4.869.000</b>

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.767 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.900 tkr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S som på statutidspunktet udgør 433 tkr har selskabet stillet ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr. med pant i alle selskabets ejendomme

## 6. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

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

Beløbet specificeres således:

	<b>Renskabsmæssig værdi kr.</b>	<b>Skattemæssig værdi kr.</b>	<b>Midlertidig forskelle kr.</b>
Grunde og bygninger	10.100.000	7.355.297	2.744.703
Låneomkostninger	0	35.334	-35.334
	<b>10.100.000</b>	<b>7.390.631</b>	<b>2.709.370</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>596.061</b>