

Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS

Tandrupvej 2
8462 Harlev J

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/02/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018

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

Hørsløv, den 08/01/2019

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.

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 posterings 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		1.041.951	1.001.246
Eksterne omkostninger	1	-227.376	-185.965
Bruttoresultat		814.575	815.281
Resultat af ordinær primær drift		814.575	815.281
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2		200.000
Øvrige finansielle omkostninger		-94.405	-167.955
Ordinært resultat før skat		720.170	847.326
Skat af årets resultat		-158.621	-186.394
Årets resultat		561.549	660.932
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		561.549	660.932
I alt		561.549	660.932

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		10.375.000	10.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.375.000	10.100.000
Anlægsaktiver i alt		10.375.000	10.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		343.706	315.893
Tilgodehavende skat			15.543
Tilgodehavender i alt		343.706	331.436
Omsætningsaktiver i alt		343.706	331.436
Aktiver i alt		10.718.706	10.431.436

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.405.674	1.405.674
Overført resultat		1.610.363	1.048.815
Egenkapital i alt		3.096.037	2.534.489
Hensættelse til udskudt skat	4	663.747	596.061
Hensatte forpligtelser i alt		663.747	596.061
Gæld til realkreditinstitutter		5.622.674	5.766.749
Gæld til banker		223.922	433.044
Deposita		460.316	455.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.306.912	6.655.221
Gæld til banker		73.717	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.518	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		110.000	255.000
Skyldig selskabsskat		90.752	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		51.865	137.951
Periodeafgrænsningsposter		260.158	252.714
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		652.010	645.665
Gældsforpligtelser i alt		6.958.922	7.300.886
Passiver i alt		10.718.706	10.431.436

Noter

1. Eksterne omkostninger

Ejendomsdrift og vedligehold	32.078
Ejendomsskat	103.338
Forsikringer	20.570
EDB udgifter	891
Gebyrer og diverse	9.740
Konsulentomkostninger og revisor	51.800
Øvrige omkostninger	8.958
	227.376

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 31.12.2018.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.295.113
Tilgang	275.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	8.570.113
Opskrivninger primo	1.640.887
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	1.640.887
Værdiregulering primo	200.000
Årets værdiregulering	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Værdireguleringer ultimo	200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.375.000

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 forskelle kr.
Grunde og bygninger	10.375.000	7.324.555	3.050.445
Låneomkostninger	0	33.413	-33.413
	10.375.000	7.357.968	3.017.032
Hensættelse til udskudt skat			663.747

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.622.674	142.000	5.480.674	4.466.674
Banker	223.922	210.000	13.922	0
	5.846.596	352.000	5.494.596	4.466.674

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.622 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.375 tkr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S som på statutidspunktet udgør 224 tkr har selskabet stillet ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr. med pant i alle selskabets ejendomme