

Ejd. Ginnerupvej 13 ApS

CVR-nr. 37 10 79 99

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. maj 2020

Freddy Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	4
Balance pr. 31. december 2019	5
Noter til årsrapporten	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejd. Ginnerupvej 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ås, den 21. maj 2020

Direktion

Freddy Pedersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejd. Ginnerupvej 13 ApS
Åsvej 10
Ås
7700 Thisted

Telefon: 30692777

CVR-nr.: 37 10 79 99

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 24. september 2015

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Freddy Pedersen, direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. maj 2020, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fastejendom samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		3.333	54.833	51.125
Administrationsomkostninger		0	0	-6.311
Resultat af ordinær primær drift		3.333	54.833	44.814
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.333	54.833	44.814
Værdireguleringer af investeringsaktiver		466.700	0	0
Resultat før finansielle poster		470.033	54.833	44.814
Finansielle indtægter		0	76	173
Finansielle omkostninger	1	-14.295	-55.126	0
Resultat før skat		455.738	-217	44.987
Skat af årets resultat	2	-85.200	0	-5.918
Årets resultat		370.538	-217	39.069
Foreslået udbytte		391.300	0	0
Overført overskud		-20.762	-217	39.069
		370.538	-217	39.069

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.	kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		<u>800.000</u>	<u>333.300</u>	<u>333.300</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>800.000</u>	<u>333.300</u>	<u>333.300</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>800.000</u>	<u>333.300</u>	<u>333.300</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	75.175	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>2.582</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>77.757</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>20.248</u>	<u>326</u>	<u>67.221</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.248</u>	<u>78.083</u>	<u>67.221</u>
Aktiver i alt		<u><u>820.248</u></u>	<u><u>411.383</u></u>	<u><u>400.521</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Passiver				
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000
Overført resultat		51	20.812	21.029
Foreslået udbytte for regnskabsåret		391.300	0	0
Egenkapital	3	441.351	70.812	71.029
Hensættelse til udskudt skat		88.500	3.300	3.300
Hensatte forpligtelser i alt		88.500	3.300	3.300
Gæld til realkreditinstitutter		164.865	188.823	225.601
Anden gæld		27.510	47.844	47.844
Langfristede gældsforpligtelser		192.375	236.667	273.445
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		95.200	95.200	50.129
Anden gæld		2.822	5.404	2.618
Kortfristede gældsforpligtelser		98.022	100.604	52.747
Gældsforpligtelser i alt		290.397	337.271	326.192
Passiver i alt		820.248	411.383	400.521
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4			

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>14.295</u>	<u>55.126</u>	<u>0</u>
	<u>14.295</u>	<u>55.126</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	2.618
Årets udskudte skat	<u>85.200</u>	<u>0</u>	<u>3.300</u>
	<u>85.200</u>	<u>0</u>	<u>5.918</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	20.813	0	70.813
Årets resultat	0	370.538	0	370.538
Foreslået udbytte	0	-391.300	391.300	0
Egenkapital 31. december 2019	50.000	51	391.300	441.351

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	50.000	21.029	71.029
Årets resultat	0	-217	-217
Egenkapital pr. 31. december 2018	50.000	20.812	70.812

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller afgivet pant.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Ginnerupvej 13 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser og udlejning af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonterings-sats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risi-ci og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel lea-sing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventual-poster mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.