



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN GEDDESBOG APS
GLARMESTERVEJ 1, ERRITSØ, 7000 FREDERICIA
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. februar 2019

Martin Rudolf Leonhard

CVR-NR. 37 69 65 52

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Geddesborg ApS Garmestervej 1 Erritsø 7000 Fredericia
	Telefon: +45 75 94 24 11 E-mail: ml@leonhard-glas.dk
	CVR-nr.: 37 69 65 52 Stiftet: 16. maj 2016 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Rudolf Leonhard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Geddesborg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 5. februar 2019

Direktion:

Martin Rudolf Leonhard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendommen Geddesborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Geddesborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 5. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		560.155	508.845
Andre finansielle omkostninger.....	1	-112.719	-126.986
RESULTAT FØR SKAT		447.436	381.859
Skat af årets resultat.....	2	-98.435	-84.004
ÅRETS RESULTAT		349.001	297.855
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		349.001	297.855
I ALT		349.001	297.855

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		12.779.154	12.779.154
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.779.154	12.779.154
ANLÆGSAKTIVER.....		12.779.154	12.779.154
Andre tilgodehavender.....		8.433	20.433
Periodeafgrænsningsposter.....		182.927	192.432
Tilgodehavender.....		191.360	212.865
Likvide beholdninger.....		380.524	134.857
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		571.884	347.722
AKTIVER.....		13.351.038	13.126.876
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.501.335	4.152.333
EGENKAPITAL.....	4	4.551.335	4.202.333
Hensættelse til udskudt skat.....		1.669.802	1.665.527
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.669.802	1.665.527
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.814.874	5.123.361
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		306.650	254.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.121.524	5.378.261
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	306.000	302.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.303	53.183
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.376.658	1.246.535
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		94.160	79.728
Periodeafgrænsningsposter.....		207.256	199.309
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.008.377	1.880.755
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.129.901	7.259.016
PASSIVER.....		13.351.038	13.126.876
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

						Note
		2018	2017			
		kr.	kr.			
Andre finansielle omkostninger						
Tilknyttede virksomheder.....		50.394	51.335			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		62.325	75.651			
		112.719	126.986			
Skat af årets resultat						
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		94.160	79.728			2
Regulering af udskudt skat.....		4.275	4.276			
		98.435	84.004			
Materielle anlægsaktiver						
			Investerings-			3
			ejendomme			
Kostpris 1. januar 2018.....			12.779.154			
Kostpris 31. december 2018.....			12.779.154			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....			12.779.154			
Dagsværdi:						
Investeringsejendomme består af udlejningsejendom i Fredericia. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast, baseret på et afkastkrav på ca. 6%, svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Fredericia.						
Egenkapital						
			Selskabs-	Overført		4
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....		50.000	4.152.334	4.202.334		
Forslag til årets resultatdisponering.....			349.001	349.001		
Egenkapital 31. december 2018.....		50.000	4.501.335	4.551.335		
Langfristede gældsforpligtelser						
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	5
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.120.874	306.000	3.590.874	5.425.361	302.000	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	306.650	0	306.650	254.900	0	
	5.427.524	306.000	3.897.524	5.680.261	302.000	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Leonhard Finans og Ejendomme A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.030 tkr., der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør 12.779 tkr. Gælden vedrørende ejerpantebrevet udgør 0 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.120 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.779 tkr.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Geddesborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.