

Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS

CVR-nr.: 34731977

Tandrupvej 2
8462 Harlev J

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/01/2023

Lars Boje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Grydhøjparken ApS
Tandrupvej 2
8462 Harlev J

e-mailadresse: grydhojparken@gmail.com

CVR-nr.: 34731977

Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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.

HARLEV J, den 31/01/2023

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		1.102.695	1.075.865
Eksterne omkostninger			-167.285
Ejendomsomkostninger		-190.790	
Administrationsomkostninger		-95.105	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1		103.500
Bruttoresultat		816.800	908.580
Resultat af ordinær primær drift		816.800	908.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1		103.500
Andre finansielle indtægter		1.173.415	
Øvrige finansielle omkostninger		-117.882	-174.899
Ordinært resultat før skat		1.872.333	837.181
Skat af årets resultat	2	-413.745	-184.162
Årets resultat		1.458.588	653.019
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	400.000
Overført resultat		1.058.588	253.019
I alt		1.458.588	653.019

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		11.300.000	11.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.300.000	11.300.000
Anlægsaktiver i alt		11.300.000	11.300.000
Likvide beholdninger		244.907	378.608
Omsætningsaktiver i alt		244.907	378.608
AKTIVER I ALT		11.544.907	11.678.608

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.951.674	1.951.674
Overført resultat		3.170.096	2.111.508
Forslag til udbytte		400.000	400.000
Egenkapital i alt		5.601.770	4.543.182
Hensættelse til udskudt skat	4	1.123.227	1.048.593
Hensatte forpligtelser i alt		1.123.227	1.048.593
Gæld til realkreditinstitutter		3.683.852	4.940.346
Deposita		484.472	474.973
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.168.324	5.415.319
Gæld til realkreditinstitutter		163.000	251.000
Skyldig selskabsskat		87.280	42.708
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		122.070	104.895
Periodeafgrænsningsposter		279.236	272.911
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		651.586	671.514
Gældsforpligtelser i alt		4.819.910	6.086.833
PASSIVER I ALT		11.544.907	11.678.608

Noter

1. 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 løbende er justeret på basis af markedsudviklingen for selskabets ejendomme.

2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	337.280	88.708
Ændring af udskudt skat	74.634	95.472
Regulering vedrørende tidligere år	1832	-18
	<u>413.745</u>	<u>175.447</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.570.113
Tilgang	121.500
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>8.691.113</u>
Opskrivninger primo	2.540.887
Årets opskrivning	103.500
Opskrivninger ultimo	<u>2.608.387</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.300.000</u>

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	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskul
	kr.	kr.	kr.
Grunde og bygninger	11.300.000	6.167.201	5.132.799
Låneomkostninger	0	27.224	-27.224
	11.300.000	6.194.425	5.105.575
Hensættelse til udskudt skat			1.123.226

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	3.846.851	163.000	3.683.851	2.992.000
Banker				
	3.846.851	163.000	3.683.851	2.992.000

Prioritetsgældens kursværdi udgør 3.684.102

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt 3.684 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.300 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

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0