

**Gunnar Gregersen A/S**  
**CVR-nr. 29510814**  
**Lindholmvej 24**  
**6710 Esbjerg V**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Gunnar Gregersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Gunnar Gregersen A/S  
Lindholmvej 24  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29510814  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Anna Gregersen, formand  
Carsten Gregersen  
Gunnar Gregersen  
Bente Marie Hansen

### **Direktion**

Gunnar Gregersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Gunnar Gregersen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.11.2016

### Direktion

Gunnar Gregersen

### Bestyrelse

Anna Gregersen  
formand

Carsten Gregersen

Gunnar Gregersen

Bente Marie Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Gunnar Gregersen A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gunnar Gregersen A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 03.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor

Michael Ø. Larsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har været udlejning af erhvervsejendomme samt beboelsesejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.114 t.kr. mod et overskud sidste år på 3.447 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering på værdipapirer

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved måling af dagsværdien.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på s. 7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

I posten bruttofortjeneste indgår lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som omfatter årets fakturerede huslejer.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje fra lejere.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.478.949</b>	<b>3.584.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		88.545	(132.454)
Personaleomkostninger	1	<u>(703.942)</u>	<u>(604.091)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.863.552</b>	<b>2.848.327</b>
Andre finansielle indtægter		532.159	1.217.728
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.923.432)</u>	<u>(1.759)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.472.279</b>	<b>4.064.296</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(357.834)</u>	<u>(617.181)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.114.445</u></b>	<b><u>3.447.115</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		150.000	150.000
Overført resultat		<u>964.445</u>	<u>3.297.115</u>
		<b><u>1.114.445</u></b>	<b><u>3.447.115</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		50.182.091	50.093.546
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>50.182.091</b></u>	<u><b>50.093.546</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>50.182.091</b></u>	 <u><b>50.093.546</b></u>
 Tilgodehavende selskabsskat		53.386	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.619</u>	<u>69.544</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>95.005</b></u>	<u><b>69.544</b></u>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		13.376.145	13.672.270
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u><b>13.376.145</b></u>	<u><b>13.672.270</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>1.782.846</b></u>	 <u><b>1.189.355</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>15.253.996</b></u>	 <u><b>14.931.169</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>65.436.087</b></u></u>	 <u><u><b>65.024.715</b></u></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	610.000	610.000
Overført overskud eller underskud		54.065.664	53.101.219
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>54.825.664</u></b>	<b><u>53.861.219</u></b>
Udskudt skat	5	8.926.602	8.821.751
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>8.926.602</u></b>	<b><u>8.821.751</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.727	78.716
Skyldig selskabsskat		0	604.316
Anden gæld		1.644.094	1.658.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.683.821</u></b>	<b><u>2.341.745</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.683.821</u></b>	<b><u>2.341.745</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>65.436.087</u></b>	<b><u>65.024.715</u></b>
Ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	610.000	53.101.219	150.000	53.861.219
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)
Årets resultat	0	964.445	150.000	1.114.445
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>610.000</b>	<b>54.065.664</b>	<b>150.000</b>	<b>54.825.664</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	698.892	598.920
Andre omkostninger til social sikring	5.050	5.171
	<u><b>703.942</b></u>	<u><b>604.091</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	256.476	930.154
Ændring af udskudt skat	104.851	(411.114)
Regulering vedrørende tidligere år	(3.493)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	98.141
	<u><b>357.834</b></u>	<u><b>617.181</b></u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	30.680.119	372.287
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>30.680.119</b></u>	<u><b>372.287</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(372.287)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>(372.287)</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	19.413.427	0
Årets dagsværdireguleringer	88.545	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>19.501.972</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>50.182.091</b></u>	<u><b>0</b></u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,65% pr. 30.06.2016 (6,60% pr. 30.06.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.516 t.kr.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.220	500,00	610.000
	<u>1.220</u>		<u>610.000</u>
		<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		8.917.446	8.806.104
Tilgodehavender		9.156	15.647
		<u>8.926.602</u>	<u>8.821.751</u>

## 6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af selskabets aktiekapital.

Carsten Steven Gregersen, Krebsparken 25, 6710 Esbjerg V.

Bente Marie Hansen, Tarpvej 183, Lunde, 6830 Nr. Nebel.