

---

# ***Gregershus ApS***

c/o Hans Jørgen Stærk, Ingemanns Vej 22, 7800  
Skive

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/1 2015 - 30/6 2016)

---

CVR-nr. 29 53 00 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/11 2016

Hans Jørgen Stærk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 for Gregershus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 16. november 2016

## Direktion

Hans Jørgen Stærk

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Gregershus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gregershus ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Skive, den 16. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gregershus ApS  
c/o Hans Jørgen Stærk  
Ingemanns Vej 22  
7800 Skive

CVR-nr.: 29 53 00 68  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 30. juni 2016  
Stiftet: 1. januar 2006  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

### Direktion

Hans Jørgen Stærk

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

### Advokat

Advokat Knud Borup Jensen  
Nørregade 1  
7800 Skive

### Pengeinstitut

Salling Bank A/S  
Frederiksgade 6  
7800 Skive

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i samt udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.359.059, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.735.304.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis til indregning af grunde og bygninger som investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen er foretaget af hensyn til det retvisende billede. De regnskabsmæssige konsekvenser er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	1/1 2015 - 30/6 2016 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.863.072</b>	<b>1.178.114</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	-229.627
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.863.072</b>	<b>948.487</b>
Finansielle indtægter	3	50.992	77.683
Finansielle omkostninger	4	-164.332	-286.123
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.749.732</b>	<b>740.047</b>
Skat af årets resultat	5	-390.673	-185.441
<b>Årets resultat</b>		<b>1.359.059</b>	<b>554.606</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	500.000	0
Overført resultat	859.059	554.606
	<b>1.359.059</b>	<b>554.606</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		18.000.000	17.751.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>18.000.000</b>	<b>17.751.495</b>
Andre tilgodehavender		144.484	16.981
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>144.484</b>	<b>16.981</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.144.484</b>	<b>17.768.476</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.202.722	2.527.445
Selskabsskat		29.102	63.819
Periodeafgrænsningsposter		8.400	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.240.224</b>	<b>2.591.264</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.270.008</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.510.232</b>	<b>2.591.264</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.654.716</b>	<b>20.359.740</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.110.304	4.251.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>5.735.304</b>	<b>4.376.245</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.115.661	1.036.329
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.115.661</b>	<b>1.036.329</b>
Prioritetsgæld		12.497.665	13.403.656
Anden gæld		200.000	216.981
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>12.697.665</b>	<b>13.620.637</b>
Prioritetsgæld	8	595.416	587.428
Kreditinstitutter		0	138.164
Gæld til associerede virksomheder		999	43.870
Anden gæld		509.671	557.067
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.106.086</b>	<b>1.326.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.803.751</b>	<b>14.947.166</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.654.716</b>	<b>20.359.740</b>
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

	1/1 2015 - 30/6	
	2016	2014
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-229.627
	<b>0</b>	<b>-229.627</b>
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.412	29.900
Renteindtægter fra associerede virksomheder	6.682	0
Andre finansielle indtægter	2.898	47.783
	<b>50.992</b>	<b>77.683</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.884	1.879
Andre finansielle omkostninger	162.448	280.226
Valutakurstab	0	4.018
	<b>164.332</b>	<b>286.123</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	311.341	140.067
Årets udskudte skat	79.332	45.374
	<b>390.673</b>	<b>185.441</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.874.194
Tilgang i årets løb	248.505
Kostpris 30. juni	15.122.699
Værdireguleringer 1. januar	2.877.301
Værdireguleringer 30. juni	2.877.301
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>18.000.000</b>

Dagsværdien måles ud fra et afkastkrav på 5,75% og en tomgangs- og markedsleje svarende til den gennemsnitlige realiserede i de seneste 3 år samt forventninger til 2016/17.

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	452.333	0	577.333
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	3.798.912	0	3.798.912
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	4.251.245	0	4.376.245
Årets resultat	0	859.059	500.000	1.359.059
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>5.110.304</b>	<b>500.000</b>	<b>5.735.304</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	10.112.438	11.056.689
Mellem 1 og 5 år	2.385.227	2.346.967
Langfristet del	<u>12.497.665</u>	<u>13.403.656</u>
Inden for 1 år	595.416	587.428
	<b><u>13.093.081</u></b>	<b><u>13.991.084</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	200.000	216.981
Langfristet del	<u>200.000</u>	<u>216.981</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	509.671	557.067
	<b><u>709.671</u></b>	<b><u>774.048</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

For gæld til realkreditinstitutter på TDKK 13.093 pr. 30. juni 2016 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 7.670 og TDKK 7.004 med 1. prioritets pant i ejendommen, matr. nr. SKB 65.

For gæld til Skive Byfond på TDKK 200 pr. 30. juni 2016 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 200 med pant i ejendommen, matr. nr. SKB65.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Gregershus ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger fra tidligere værdiansættelse til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger til værdiansættelse som investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat med TDKK 273 (2014: TDKK 3.799). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 350 (2014: TDKK 4.870). Egenkapitalen er påvirket med TDKK 273 (2014: TDKK 3.799).

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes som årets lejeindtægt under hensyntagen til sædvanlige periodiseringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme hvert år til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model. Væsentlige ændringer i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.