

---

# ***Gregerhus ApS***

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

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 53 00 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/11 2017

Hans Jørgen Stærk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 23. november 2017

### **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. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Etiske 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 23. november 2017

**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. juli - 30. juni  
Stiftet: 1. januar 2006  
Regnskabsår: 11. 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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	1/1 2015 - 30/6 2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>994.186</b>	<b>1.863.072</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>994.186</b>	<b>1.863.072</b>
Medarbejderforhold	2	-108.648	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>885.538</b>	<b>1.863.072</b>
Finansielle indtægter	3	26.492	50.992
Finansielle omkostninger	4	-128.529	-164.332
<b>Resultat før skat</b>		<b>783.501</b>	<b>1.749.732</b>
Skat af årets resultat	5	-172.364	-390.673
<b>Årets resultat</b>		<b>611.137</b>	<b>1.359.059</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		611.137	859.059
		<b>611.137</b>	<b>1.359.059</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	7	18.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	252.183	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.252.183</b>	<b>18.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	144.484
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>144.484</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.252.183</b>	<b>18.144.484</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.094.628	1.202.722
Andre tilgodehavender		195.063	0
Selskabsskat		0	29.102
Periodeafgrænsningsposter		17.300	8.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.306.991</b>	<b>1.240.224</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>646.355</b>	<b>1.270.008</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.953.346</b>	<b>2.510.232</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.205.529</b>	<b>20.654.716</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.721.441	5.110.304
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>5.846.441</b>	<b>5.735.304</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.155.039	1.115.661
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.155.039</b>	<b>1.115.661</b>
Prioritetsgæld		11.904.772	12.497.665
Anden gæld		200.000	200.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>9</b>	<b>12.104.772</b>	<b>12.697.665</b>
Prioritetsgæld	9	598.903	595.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.660	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.429	0
Gæld til associerede virksomheder		235.952	999
Anden gæld	9	211.333	509.671
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.099.277</b>	<b>1.106.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.204.049</b>	<b>13.803.751</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.205.529</b>	<b>20.654.716</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i samt udlejning af fast ejendom.

	2016/17 DKK	1/1 2015 - 30/6 2016 DKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	106.036	0
Andre omkostninger til social sikring	2.612	0
	<b>108.648</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.463	41.412
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	6.682
Andre finansielle indtægter	29	2.898
	<b>26.492</b>	<b>50.992</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	1.884
Andre finansielle omkostninger	128.529	162.448
	<b>128.529</b>	<b>164.332</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.986	311.341
Årets udskudte skat	39.378	79.332
	<b>172.364</b>	<b>390.673</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	252.183
Kostpris 30. juni	252.183
Af- og nedskrivninger 1. juli	0
Af- og nedskrivninger 30. juni	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>252.183</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	15.122.699
Kostpris 30. juni	15.122.699
Værdireguleringer 1. juli	2.877.301
Værdireguleringer 30. juni	2.877.301
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</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 2017/18.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	5.110.304	500.000	5.735.304
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	611.137	0	611.137
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>5.721.441</b>	<b>0</b>	<b>5.846.441</b>

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

## 9 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	9.519.472	10.112.438
Mellem 1 og 5 år	2.385.300	2.385.227
Langfristet del	11.904.772	12.497.665
Inden for 1 år	598.903	595.416
	<b>12.503.675</b>	<b>13.093.081</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	211.333	509.671
	<b>411.333</b>	<b>709.671</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

For gæld til realkreditinstitutter på TDKK 12.504 pr. 30. juni 2017 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 2017 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 200 med pant i ejendommen, matr. nr. SKB65.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gregershus ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

#### Medarbejderforhold

Medarbejderforhold indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

##### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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.

### **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.



## Noter til årsregnskabet

### 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.