
Gregershus ApS

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

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 29 53 00 68

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/11 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 IESBA's 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 26. november 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

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: 14. 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.291.489	938.117
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.291.489	938.117
Personaleomkostninger	2	-271.269	-207.805
Resultat før finansielle poster		1.020.220	730.312
Finansielle indtægter	3	9.059	15.836
Finansielle omkostninger	4	-121.201	-122.958
Resultat før skat		908.078	623.190
Skat af årets resultat	5	-199.779	-137.100
Årets resultat		708.299	486.090

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		708.299	486.090
		708.299	486.090

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	7	20.160.259	19.367.443
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	278.904
Materielle anlægsaktiver		20.160.259	19.646.347
Anlægsaktiver		20.160.259	19.646.347
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	510.505
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		547.376	2.445
Andre tilgodehavender		37.438	18.375
Periodeafgrænsningsposter		31.945	19.200
Tilgodehavender		616.759	550.525
Likvide beholdninger		18.896	93.496
Omsætningsaktiver		635.655	644.021
Aktiver		20.795.914	20.290.368

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.915.830	6.207.531
Egenkapital	8	7.040.830	6.332.531
Hensættelse til udskudt skat		1.259.002	1.194.899
Hensatte forpligtelser		1.259.002	1.194.899
Prioritetsgæld		10.704.379	11.315.307
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristet gæld	9	10.904.379	11.515.307
Prioritetsgæld	9	612.409	595.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.756	112.743
Gæld til tilknyttede virksomheder		511.291	97.240
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	149.982
Anden gæld	9	422.347	287.856
Periodeafgrænsningsposter		11.900	3.900
Kortfristet gæld		1.591.703	1.247.631
Gældsforpligtelser		12.496.082	12.762.938
Passiver		20.795.914	20.290.368
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.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	258.911	193.754
Andre omkostninger til social sikring	12.358	14.051
	271.269	207.805
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.807	15.631
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.315	0
Andre finansielle indtægter	937	205
	9.059	15.836
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.375	0
Andre finansielle omkostninger	117.826	122.958
	121.201	122.958
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	135.676	97.240
Årets udskudte skat	64.103	39.860
	199.779	137.100

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK
Kostpris 1. juli	278.904
Overførsler i årets løb	-278.904
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	16.490.142
Tilgang i årets løb	513.912
Overførsler i årets løb	278.904
Kostpris 30. juni	<u>17.282.958</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>2.877.301</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>2.877.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>20.160.259</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien måles ud fra et afkastkrav på 6% og en tomgangs- og markedsleje svarende til den gennemsnitlige realiserede i de seneste 3 år samt forventninger til 2019/20.

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	6.207.531	6.332.531
Årets resultat	0	708.299	708.299
Egenkapital 30. juni	125.000	6.915.830	7.040.830

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:

	2019 DKK	2018 DKK
Prioritetsgæld		
Efter 5 år	8.395.069	8.326.439
Mellem 1 og 5 år	2.309.310	2.988.868
Langfristet del	10.704.379	11.315.307
Inden for 1 år	612.409	595.910
	11.316.788	11.911.217
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	422.347	287.856
	622.347	487.856

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 11.317 pr. 30. juni 2019 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 2019 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 200 med pant i ejendommen, matr. nr. SKB65.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ingemanns Vej 22 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gregershus ApS for 2018/19 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 2018/19 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 finansiel 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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. købsomkostnin-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger. 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 13.800 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.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.