

---

# ***Gregershus ApS***

Grønnegade 22, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 53 00 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /12 2020

Hans Jørgen Stærk  
Dirigent



# 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 2. december 2020

## 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 2019 - 30. juni 2020 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 2. december 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Gregershus ApS  
Grønnegade 22  
7800 Skive

CVR-nr.: 29 53 00 68  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 1. januar 2006  
Regnskabsår: 15. 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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.523.724</b>	<b>1.291.489</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	4.334.185	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>5.857.909</b>	<b>1.291.489</b>
Personaleomkostninger	3	-269.988	-271.269
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.587.921</b>	<b>1.020.220</b>
Finansielle indtægter	4	75.073	9.059
Finansielle omkostninger	5	-450.390	-121.201
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.212.604</b>	<b>908.078</b>
Skat af årets resultat	6	-1.146.773	-199.779
<b>Årets resultat</b>		<b>4.065.831</b>	<b>708.299</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	3.700.000	0
Overført resultat	365.831	708.299
	<b>4.065.831</b>	<b>708.299</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		24.494.444	20.160.259
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>24.494.444</b>	<b>20.160.259</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.494.444</b>	<b>20.160.259</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.717.042	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.799.375	547.376
Andre tilgodehavender		0	37.438
Periodeafgrænsningsposter		17.200	31.945
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.533.617</b>	<b>616.759</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>291.205</b>	<b>18.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.824.822</b>	<b>635.655</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.319.266</b>	<b>20.795.914</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.281.661	6.915.830
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.700.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11.106.661</b>	<b>7.040.830</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.255.461	1.259.002
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.255.461</b>	<b>1.259.002</b>
Prioritetsgæld		20.141.059	10.704.379
Anden gæld		0	200.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>9</b>	<b>20.141.059</b>	<b>10.904.379</b>
Prioritetsgæld	9	402.415	612.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	33.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	511.291
Anden gæld	9	401.770	422.347
Periodeafgrænsningsposter		11.900	11.900
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>816.085</b>	<b>1.591.703</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.957.144</b>	<b>12.496.082</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.319.266</b>	<b>20.795.914</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.

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	4.334.185	0
	<b>4.334.185</b>	<b>0</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	257.482	258.911
Andre omkostninger til social sikring	12.506	12.358
	<b>269.988</b>	<b>271.269</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	35.298	6.807
Renteindtægter fra associerede virksomheder	39.675	1.315
Andre finansielle indtægter	100	937
	<b>75.073</b>	<b>9.059</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.375
Andre finansielle omkostninger	450.390	117.826
	<b>450.390</b>	<b>121.201</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	150.314	135.676
Årets udskudte skat	996.459	64.103
	<u><b>1.146.773</b></u>	<u><b>199.779</b></u>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		<u>17.282.958</u>
Kostpris 30. juni		<u>17.282.958</u>
Værdireguleringer 1. juli		2.877.301
Årets værdireguleringer		<u>4.334.185</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>7.211.486</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u><b>24.494.444</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien måles ud fra et afkastkrav på 5,5% og en tomgangs- og markedsleje svarende til den gennemsnitlige realiserede i de seneste 3 år samt forventninger til 2020/21.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	6.915.830	0	7.040.830
Årets resultat	0	365.831	3.700.000	4.065.831
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>7.281.661</b>	<b>3.700.000</b>	<b>11.106.661</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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	18.580.027	8.395.069
Mellem 1 og 5 år	1.561.032	2.309.310
Langfristet del	20.141.059	10.704.379
Inden for 1 år	402.415	612.409
	<b>20.543.474</b>	<b>11.316.788</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	200.000
Langfristet del	0	200.000
Øvrig kortfristet gæld	401.770	422.347
	<b>401.770</b>	<b>622.347</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 19.713 pr. 30. juni 2020 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 10.000 og TDKK 10.032 med 1. prioritets pant i ejendommen, matr. nr. SKB 65.

For gæld til realkreditinstitutter på TDKK 1.007 pr. 30. juni 2020 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. TDKK 1.040 med 1. prioritets pant i ejendommen, matr. nr. SKB 97a.

### 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 2019/20 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 2019/20 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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, mate-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rialer, 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.

### 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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