

# Gregershus ApS

Nørregade 3 C, 7800 Skive  
CVR-nr. 29 53 00 68

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.12.22

Hans Jørgen Stærk  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Gregershus ApS  
Nørregade 3 C  
7800 Skive  
Telefon: 97 52 41 66  
Hjemsted: Skive  
CVR-nr.: 29 53 00 68  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Hans Jørgen Stærk

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark

---

**Advokat**

---

Høgedal Advokater ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for Gregershus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 15. december 2022

**Direktionen**

Hans Jørgen Stærk

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Gregershush ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Gregershush ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 15. december 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Olesen Furbo

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32204

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.706.715</b>	<b>1.413.892</b>
2	Personaleomkostninger	-306.466	-273.913
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.400.249</b>	<b>1.139.979</b>
3	Finansielle indtægter	46.798	43.733
	Finansielle omkostninger	-252.184	-259.124
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.194.863</b>	<b>924.588</b>
4	Skat af årets resultat	-262.870	-203.410
	<b>Årets resultat</b>	<b>931.993</b>	<b>721.178</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.200.000	0
	Overført resultat	-7.268.007	721.178
	<b>I alt</b>	<b>931.993</b>	<b>721.178</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.494.444	24.494.444
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.494.444</b>	<b>24.494.444</b>
	Andre tilgodehavender	286.503	142.359
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>286.503</b>	<b>142.359</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.780.947</b>	<b>24.636.803</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.729.064	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	414.972
	Periodeafgrænsningsposter	13.000	12.400
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.742.064</b>	<b>427.372</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.039.616</b>	<b>6.537.631</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.781.680</b>	<b>6.965.003</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.562.627</b>	<b>31.601.806</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	734.831	8.002.838
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.200.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.059.831</b>	<b>8.127.838</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.341.198	2.298.353
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.341.198</b>	<b>2.298.353</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	19.378.395	19.771.387
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.378.395</b>	<b>19.771.387</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	392.993	388.341
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.398
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	629.642
	Anden gæld	390.210	372.847
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>783.203</b>	<b>1.404.228</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.161.598</b>	<b>21.175.615</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.562.627</b>	<b>31.601.806</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	125.000	8.002.838	0	8.127.838
Forslag til resultatdisponering	0	-7.268.007	8.200.000	931.993
Saldo pr. 30.06.22	125.000	734.831	8.200.000	9.059.831

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	285.279	260.679
Andre omkostninger til social sikring	7.402	6.265
Andre personaleomkostninger	13.785	6.969
I alt	306.466	273.913
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.700	13.834
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	3.781
Øvrige finansielle indtægter	98	26.118
Øvrige finansielle indtægter	98	29.899
I alt	46.798	43.733

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

#### 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	220.025	160.518
Årets regulering af udskudt skat	42.845	42.892
I alt	262.870	203.410

#### 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.21	17.282.958
Kostpris pr. 30.06.22	17.282.958
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	7.211.486
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	7.211.486
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	24.494.444

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	24.494.444	24.494.444
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

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 2022/23.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	392.993	17.760.177	19.771.388	20.159.728
I alt	392.993	17.760.177	19.771.388	20.159.728

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ingemanns Vej 22 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

For gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 19.008 pr. 30. juni 2022 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. t.DKK 10.000 og t.DKK 10.032 med 1. prioritets pant i ejendommen, matr. nr. SKB 65.

For gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 934 pr. 30. juni 2022 er der stillet sikkerhed i pantebrev på nom. t.DKK 1.040 med 1. prioritets pant i ejendommen, matr. nr. SKB 97a.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.