

# J. Gregersen Invest ApS

Tårupvej 9, 8963 Auning  
CVR-nr. 30 19 41 01

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.12.16

Jesper Gregersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**Selskabet**

---

J. Gregersen Invest ApS  
Tårupvej 9  
8963 Auning  
Hjemsted: Norddjurs  
CVR-nr.: 30 19 41 01

---

**Direktion**

---

Jesper Gregersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Djurslands Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for J. Gregersen Invest 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Auning, den 7. december 2016

**Direktionen**

Jesper Gregersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i J. Gregersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Gregersen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 FSR – danske revisorerets 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 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.

Aarhus, den 7. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering, handel og anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,0 og en nettoleje på DKK 230.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 38.315 mod DKK 56.517 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 114.174.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.946</b>	<b>-12.125</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>52.946</b>	<b>-12.125</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.960	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>56.906</b>	<b>-12.125</b>
1	Andre finansielle indtægter	72.916	93.974
2	Andre finansielle omkostninger	-82.110	-13.972
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-9.194</b>	<b>80.002</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>47.712</b>	<b>67.877</b>
3	Skat af årets resultat	-9.397	-11.360
	<b>Årets resultat</b>	<b>38.315</b>	<b>56.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	38.315	56.517
	<b>I alt</b>	<b>38.315</b>	<b>56.517</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.220.000	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.220.000</b>	<b>0</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	464.637	402.715
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>464.637</b>	<b>402.715</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.684.637</b>	<b>402.715</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	7.862	879
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.862</b>	<b>879</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.337</b>	<b>15.185</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>31.199</b>	<b>16.064</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.715.836</b>	<b>418.779</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-10.826	-49.141
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>114.174</b>	<b>75.859</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	758.051	0
	Deposita	41.800	0
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>799.851</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.930	0
	Gæld til kreditinstitutter	1.369.365	0
	Anden gæld	386.516	342.920
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.800.811</b>	<b>342.920</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.600.662</b>	<b>342.920</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.715.836</b>	<b>418.779</b>
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

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 videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

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

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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	72.916	93.974
I alt	72.916	93.974
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	82.110	13.972
I alt	82.110	13.972
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	9.636	5.781
Årets udskudte skat	1.000	0
Regulering af tidligere års skat	-1.239	5.579
I alt	9.397	11.360

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	2.216.040
Kostpris pr. 30.06.16	2.216.040
Dagsværdireguleringer i året	3.960
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	3.960
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	2.220.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 230 og en afkastprocent på 5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 230. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	125.000	-105.658
Forslag til resultatdisponering	0	56.517
Saldo pr. 30.06.15	125.000	-49.141

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	125.000	-49.141
Forslag til resultatdisponering	0	38.315
Saldo pr. 30.06.16	125.000	-10.826

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	44.930	582.900	802.981	0
Deposita	0	0	41.800	0
I alt	44.930	582.900	844.781	0



## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 803 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.220.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.220. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på t.DKK 1.369.