

J. Gregersen Invest ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.12.18

Jesper Gregersen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 16 |

Selskabet

J. Gregersen Invest ApS
Tårupvej 9
8963 Auning
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 30 19 41 01
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Jesper Gregersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Djursland Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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 og finansielle stilling pr. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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 10. december 2018

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 01.07.17 - 30.06.18 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 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 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 10. december 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK -19.678 mod DKK 86.156 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 180.651.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | -27.989 | 96.677 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | -27.989 | 96.677 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 51.800 | -2.000 |
| Resultat før finansielle poster | 23.811 | 94.677 |
| Finansielle indtægter | 57.687 | 114.499 |
| Finansielle omkostninger | -98.176 | -99.336 |
| Finansielle poster i alt | -40.489 | 15.163 |
| Resultat før skat | -16.678 | 109.840 |
| Skat af årets resultat | -3.000 | -23.684 |
| Årets resultat | -19.678 | 86.156 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -19.678 | 86.156 |
| I alt | -19.678 | 86.156 |

| AKTIVER | | 30.06.18 | 30.06.17 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | Investeringsejendomme | 2.282.000 | 2.218.000 |
| 1 | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.282.000 | 2.218.000 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 564.950 | 569.950 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 564.950 | 569.950 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.846.950 | 2.787.950 |
| | Aktiver i alt | 2.846.950 | 2.787.950 |

| | 30.06.18 | 30.06.17 |
|--|------------------|------------------|
| Note | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 55.651 | 75.329 |
| Egenkapital i alt | 180.651 | 200.329 |
| Hensættelser til udskudt skat | 3.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 3.000 | 0 |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 664.995 | 711.953 |
| 2 Gæld til øvrige kreditinstitutter | 79.155 | 100.000 |
| 2 Deposita | 41.800 | 41.800 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 785.950 | 853.753 |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 57.300 | 45.500 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.399.138 | 1.281.463 |
| Selskabsskat | 20.867 | 18.541 |
| Anden gæld | 400.044 | 388.364 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.877.349 | 1.733.868 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.663.299 | 2.587.621 |
| Passiver i alt | 2.846.950 | 2.787.950 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17 | | |
| Saldo pr. 01.07.16 | 125.000 | -10.827 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 86.156 |
| Saldo pr. 30.06.17 | 125.000 | 75.329 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18 | | |
| Saldo pr. 01.07.17 | 125.000 | 75.329 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -19.678 |
| Saldo pr. 30.06.18 | 125.000 | 55.651 |

1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.07.17 | 2.216.040 |
| Tilgang i året | 12.200 |
| Kostpris pr. 30.06.18 | 2.228.240 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.07.17 | 1.960 |
| Dagsværdireguleringer i året | 51.800 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.18 | 53.760 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18 | 2.282.000 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 126 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet 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 235. 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 er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.06.18 | Gæld i alt 30.06.17 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 46.300 | 538.900 | 711.295 | 757.453 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 11.000 | 25.500 | 90.155 | 100.000 |
| Deposita | 0 | 0 | 41.800 | 41.800 |
| I alt | 57.300 | 564.400 | 843.250 | 899.253 |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 757 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.218.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.282. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med gæld på balancedagen på t.DKK 1.489.

4. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen 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.

4. 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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.