

# **GR INVEST LØKKEN A/S**

Høngårds Ager 54  
9800 Hjørring

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/05/2017**

**Gert Tage Ritter**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** GR INVEST LØKKEN A/S  
Høngårds Ager 54  
9800 Hjørring  
Telefonnummer: 28992556  
CVR-nr: 32149197  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Sparekassen Vendsyssel  
DK Danmark

**Revisor** REGISTRERET REVISOR MADS BØDKER  
Jasminvej 19  
9870 Sindal  
DK Danmark  
CVR-nr: 14662138  
P-enhed: 1000780780

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 til 31. december 2016 for ejendomsmæglerfirmaet GR Invest Løkken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 15/05/2017

## Direktion

Gert Tage Ritter

## Bestyrelse

Gert Tage Ritter

Vivi Ritter  
Formand

Mikkel Joachim Ritter

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i GR INVEST LØKKEN A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GR INVEST LØKKEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sindal, 15/05/2017

Mads H. Bødker  
FSR - danske revisorer  
REGISTRERET REVISOR MADS BØDKER  
CVR: 14662138

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men som forventet

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af betydning for selskabets økonomiske stilling. Selskabets indehaver har givet tilsagn om tilførelse af nødvendig likviditet til dækning af drift og investeringer frem til næste års generalforsamling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter salgsmetoden (faktureringsmetoden).

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende drift af udlejningsejendom. Blandt andet ejendomsskat og forsikring.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Indeholder renter fra pengeinstitut samt renteomkostninger til realkreditinstitut og lån ydet af selskabsdeltagere.

## Balance

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	Brugstid	Restværdi
Bygning (der afskrives ikke på grundens værdi)	50 år	0
Driftsmateriel	4 år	0
Inventar	10 år	0
Personbiler	5 år	108.500



Der afskrives ikke på bygninger under genopførelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele måles til kostpris. Negative kapitalandele indregnes under hensatte forpligtelser.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>71.052</b>	<b>-313.558</b>
Personaleomkostninger .....	1	-793.073	-630.566
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-368.646	-163.430
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.090.667</b>	<b>-1.107.554</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		-915.026	-134.067
Andre finansielle indtægter .....		1.837	46.240
Øvrige finansielle omkostninger .....		-45.415	-44.103
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.049.271</b>	<b>-1.239.484</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.049.271</b>	<b>-1.239.484</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.049.271	-1.239.484
<b>I alt .....</b>		<b>-2.049.271</b>	<b>-1.239.484</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		8.015.544	8.106.473
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		507.877	1.418.494
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.523.421</b>	<b>9.524.967</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		295.997	57.421
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>345.997</b>	<b>107.421</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.869.418</b>	<b>9.632.388</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		37.862	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		222.397	207.397
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		2.068.665	1.574.315
Andre tilgodehavender .....		20.648	115.470
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.349.572</b>	<b>1.897.182</b>
Likvide beholdninger .....		442.120	23.501
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.791.692</b>	<b>1.920.683</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.661.110</b>	<b>11.553.071</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		-358.581	0
Overført resultat .....		-4.413.343	-2.364.072
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-4.261.924</b>	<b>-1.854.072</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.941.923	479.741
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.941.923</b>	<b>479.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.043.987	4.096.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.043.987</b>	<b>4.096.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		53.500	53.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.823.350	8.648.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		60.274	129.615
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.937.124</b>	<b>8.830.965</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.981.111</b>	<b>12.927.402</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.661.110</b>	<b>11.553.071</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	729.065	584.414
Pensionsbidrag	38.046	30.580
Andre omkostninger til social sikring	25.962	15.572
	<u>793.073</u>	<u>630.566</u>

Selskabet har i 2016 i gennemsnit beskæftiget 2 personer.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

### Tinglyst ejerpantebrev til Nykredit i ejendomme

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Søndergade 33	<u>2.815.000</u>
Sct. Thøgers Plads	950.000
Tophøjvej 7	540.000