

GR INVEST LØKKEN A/S

Høngårds Ager 54
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017
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 2017 til 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 18/05/2018

Direktion

Gert Tage Ritter

Bestyrelse

Gert Tage Ritter

Vivi Ritter

Mikkel Joachim Ritter

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GR INVEST LØKKEN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GR INVEST LØKKEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 18/05/2018

Mads H. Bødker , mne2460
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 efter indre værdis metode. 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		114.168	71.052
Personaleomkostninger	1	-5.400	-793.073
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-201.236	-368.646
Resultat af ordinær primær drift		-92.468	-1.090.667
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-847.129	-915.026
Andre finansielle indtægter		1.625	1.837
Øvrige finansielle omkostninger		-44.396	-45.415
Ordinært resultat før skat		-982.368	-2.049.271
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-982.368	-2.049.271
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-847.129	-915.026
Overført resultat		-135.239	-1.134.245
I alt		-982.368	-2.049.271

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		7.924.615	8.015.544
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		397.570	507.877
Materielle anlægsaktiver i alt		8.322.185	8.523.421
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		98.082	295.997
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		148.082	345.997
Anlægsaktiver i alt		8.470.267	8.869.418
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.862
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.616.062	222.397
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.068.665
Andre tilgodehavender		0	20.648
Tilgodehavender i alt		2.616.062	2.349.572
Likvide beholdninger		131.728	442.120
Omsætningsaktiver i alt		2.747.790	2.791.692
Aktiver i alt		11.218.057	11.661.110

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		-1.205.710	-358.581
Overført resultat		-4.548.582	-4.413.343
Egenkapital i alt		-5.244.292	-4.261.924
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.591.137	1.941.923
Hensatte forpligtelser i alt		2.591.137	1.941.923
Gæld til realkreditinstitutter		3.885.522	4.043.987
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.885.522	4.043.987
Gæld til realkreditinstitutter		114.000	53.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.823.350	9.823.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.340	60.274
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.985.690	9.937.124
Gældsforpligtelser i alt		13.871.212	13.981.111
Passiver i alt		11.218.057	11.661.110

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	5.400	729.065
Pensionsbidrag	0	38.046
Andre omkostninger til social sikring	0	25.962
	<u>5.400</u>	<u>793.073</u>

Selskabet har i 2017 i gennemsnit beskæftiget 1 person.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ritter Holding Løkken ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Tinglyst ejerpantebrev til Nykredit i ejendomme

	2017
Søndergade 33	<u>2.815.000</u>
Sct. Thøgers Plads	950.000
Tophøjvej 7	540.000