

**Ejendomsselskabet Gjern ApS**

**Solmarksvej 47, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2018/19**

---

**CVR-nr. 33 76 29 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. august 2019.

---

Jan Vestergaard Rasmussen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Gjern ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. august 2019

### **Direktion**

Jan Vestergaard Rasmussen

### **Bestyrelse**

Jan Vestergaard Rasmussen

Steen Stenstrup

Klaus Gad

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gjern ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gjern ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 21. august 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gjern ApS Solmarksvej 47 8240 Risskov  CVR-nr.: 33 76 29 33 Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Bestyrelse</b>	Jan Vestergaard Rasmussen Steen Stenstrup Klaus Gad
<b>Direktion</b>	Jan Vestergaard Rasmussen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Jan R Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af køb, salg og administration af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2018/2019 er sket efter skøn fra selskabets ledelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 200.487 mod 183.786 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.576.019 mod 222.373 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gjern ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte forbundet med investeringsejendommen herunder ejendomsskat, el, vand, varme og lignende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gjern ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>200.487</b>	<b>183.786</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.251.070	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-117.516</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.451.557</b>	<b>66.270</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.741	271.226
Andre finansielle indtægter	0	133.107
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-234.710</u>	<u>-185.195</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.302.588</b>	<b>285.408</b>
Skat af årets resultat	<u>-726.569</u>	<u>-63.035</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.576.019</b>	<b>222.373</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.576.019</u>	<u>222.373</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.576.019</b>	<b>222.373</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	16.790.000	12.738.930
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.790.000</u>	<u>12.738.930</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.790.000</u></b>	<b><u>12.738.930</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.382.130	4.277.724
	Tilgodehavende selskabsskat	98.414	18.665
	Andre tilgodehavender	73	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.403</u>	<u>17.331</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.502.020</u>	<u>4.313.720</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.472.180</u>	<u>5.068.205</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.974.200</u></b>	<b><u>9.381.925</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.764.200</u></b>	<b><u>22.120.855</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	12.080.000	12.080.000
6	Reserve for opskrivninger	2.535.835	0
7	Overført resultat	375.890	335.707
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.991.725</b>	<b>12.415.707</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	858.683	33.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>858.683</b>	<b>33.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	113.750	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	113.750	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.116.717	32.496
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.633.825	9.444.927
	Anden gæld	7.500	194.025
	Periodeafgrænsningsposter	42.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.800.042	9.671.448
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.913.792</b>	<b>9.671.448</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.764.200</b>	<b>22.120.855</b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.		
Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.		
Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	188.899	185.195
Andre finansielle omkostninger	45.811	0
	<b><u>234.710</u></b>	<b><u>185.195</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	<u>1.872.500</u>	<u>1.872.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.872.500</u></b>	<b><u>1.872.500</u></b>
Opskrivninger primo	<u>1.505.000</u>	<u>1.505.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.505.000</u></b>	<b><u>1.505.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.377.500	-3.259.984
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-117.516</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-3.377.500</u></b>	<b><u>-3.377.500</u></b>

**Noter**

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.738.930	0
Tilgang i årets løb	<u>800.000</u>	<u>12.738.930</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.538.930</u></b>	<b><u>12.738.930</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.251.070</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>3.251.070</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>16.790.000</u></b>	 <b><u>12.738.930</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>12.080.000</u>	<u>12.080.000</u>
	<b><u>12.080.000</u></b>	<b><u>12.080.000</u></b>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	0	1.173.900
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.173.900
Årets opskrivning	<u>2.535.835</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.535.835</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	335.707	-1.060.566
Årets overførte overskud eller underskud	<u>40.183</u>	<u>1.396.273</u>
	<b><u>375.890</u></b>	<b><u>335.707</u></b>



## Noter

---

### 8. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve på i alt kr. 6.823.000 med sikkerhed i selskabets ejendom. Pantebrevene er i behold.

### 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jan R. Holding ApS, CVR-nr. 26539862 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.