

**Expert Grindsted Invest ApS**  
**Trehøjevej 19, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 37 77 36 03**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017..

---

Kim Skjold Pedersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 6. juni - 31. december 2016**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Expert Grindsted Invest 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. juni - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Kim Skjold Pedersen

### **Bestyrelse**

Kim Skjold Pedersen

Ole Skjold Pedersen

Ronni Sebastian Lade Eriksen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

### **Til kapitalejerne i Expert Grindsted Invest ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Expert Grindsted Invest ApS for regnskabsåret 6. juni - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. juni - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 31. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Måjlund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Expert Grindsted Invest ApS  
Trehøjevej 19  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 37 77 36 03

Stiftet: 6. juni 2016

Regnskabsår: 6. juni - 31. december

### Bestyrelse

Kim Skjold Pedersen, Engsparken 67, 7200 Grindsted  
Ole Skjold Pedersen, Storegade 53, 7200 Grindsted  
Ronni Sebastian Lade Eriksen, Søndervold 47, 7200 Grindsted

### Direktion

Kim Skjold Pedersen, Engsparken 67, 7200 Grindsted

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed eller bestyrelsens skøn.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 108.015. Det ordinære resultat efter skat udgør 197. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Expert Grindsted Invest 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 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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 renteindtægter og rentekomkostninger. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	6/6 2016 - 31/12 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>108.015</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.921
<b>Driftsresultat</b>	<b>38.094</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-37.897
<b>Årets resultat</b>	<b>197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	197
<b>Disponeret i alt</b>	<b>197</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>	31/12 2016
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	5.113.898
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.113.898</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.113.898</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	287.926
Tilgodehavender i alt	<u>287.926</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>287.926</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.401.824</u></b>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	197
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	3.232.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.232.860</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	163.188
Gæld til pengeinstitutter	1.955.579
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.118.767</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.351.627</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.401.824</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

---

	6/6 2016 - 31/12 2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	37.897
	<b>37.897</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	5.183.819
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>5.183.819</b>
Årets afskrivninger	-69.921
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-69.921</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>5.113.898</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Kontant kapitaludvidelse	50.000
	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	197
	<b>197</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.114 t.kr.	