

## Årsrapport for 2018

01.01.2018 - 31.12.2018

(2. regnskabsår)

### Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S

Rønnebærvej 3  
9440 Aabybro

CVR-nr. 38 53 44 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019

dirigent : \_\_\_\_\_  
Ole Hermansen



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Gjøl Kro 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjøl, den 1. april 2019

## Direktion

Rene Poulsen

## Bestyrelse

Rene Poulsen

Mogens Poulsen

Jane Christensen

Ole Skovgaard Larsen

Jens-Jørgen Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S*

### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi i balancen til kr. 3.032.984. Selskabet har foretaget en værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi på kr. 525.000. Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt revisionsbevis for den foretagne værdiregulering, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2018.

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 med forbehold.

### **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 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 årsregnskabet**

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabybro, den 1. april 2019

Revisor Team Nord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27 22 65 66

Anette Frederiksen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12631

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S Rønnebærvej 3 9440 Aabybro
	CVR-nr.: 38 53 44 16
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 16. marts 2017
	Hjemsted: Jammerbugt
<b>Bestyrelse</b>	Rene Poulsen Mogens Poulsen Jane Christensen Ole Skovgaard Larsen Jens-Jørgen Nielsen
<b>Direktion</b>	Rene Poulsen
<b>Revision</b>	Revisor Team Nord Registreret Revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro



# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og eje Gjøøl Kro, med henblik på at bevare Gjøøl Kro som samlingssted til gavn for alle borgere og foreninger i lokalsamfundet samt anden dermed forenelig aktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gjøl Kro A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer og låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>65.183</b>	<b>58.506</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>65.183</b>	<b>58.506</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-38.380</u>	<u>-23.721</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>26.803</b>	<b>34.785</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>525.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.803</b>	<b>559.785</b>
Finansielle omkostninger		<u>-28.750</u>	<u>-22.042</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.947</b>	<b>537.743</b>
Skat af årets resultat		<u>428</u>	<u>-118.303</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.519</u></b>	<b><u>419.440</u></b>
Overført resultat		<u>-1.519</u>	<u>419.440</u>
		<b><u>-1.519</u></b>	<b><u>419.440</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	3.032.984	3.006.588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		175.954	163.984
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.208.938</b>	<b>3.170.572</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.208.938</b>	<b>3.170.572</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	76.693
Andre tilgodehavender		3.009	0
Periodeafgrænsningsposter		0	30.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.009</b>	<b>107.058</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.293</b>	<b>56.968</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>39.302</b>	<b>164.026</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.248.240</b>	<b>3.334.598</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.525.000	1.525.000
Overført resultat		417.922	419.440
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>1.942.922</u></b>	<b><u>1.944.440</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		117.875	118.303
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>117.875</u></b>	<b><u>118.303</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.876	18.682
Anden gæld		1.150.000	1.253.173
Periodeafgrænsningsposter		23.567	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.187.443</u></b>	<b><u>1.271.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.187.443</u></b>	<b><u>1.271.855</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.248.240</u></u></b>	<b><u><u>3.334.598</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Noter

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	3.006.588
Tilgang i årets løb	26.396
Kostpris 31. december 2018	<u>3.032.984</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>3.032.984</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af medgåede omkostninger i forbindelse med renovering af kroen, som er opgjort til kr. 525.000.

Såfremt der ikke var foretaget værdiregulering af investeringsejendommen, kunne kostprisen pr. 31.12.2018 opgøres til kr. 2.507.984.

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.525.000	419.441	1.944.441
Årets resultat	0	-1.519	-1.519
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u><u>1.525.000</u></u></b>	<b><u><u>417.922</u></u></b>	<b><u><u>1.942.922</u></u></b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsbreve, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 1.050.000, er der tinglyst underpant i ejerpantebrev på kr. 1.400.000.