

# Grejsdal Invest 3 ApS

Hasseris Bymidte 21, 9000 Aalborg

CVR-nr. 38 61 37 23

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2019.

---

**Kjeld Palsten**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Grejsdal Invest 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. februar 2019

### Direktion

Ole Ravn Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Grejsdal Invest 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grejsdal Invest 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Aalborg, den 8. februar 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Grejsdal Invest 3 ApS<br>Hasseris Bymidte 21<br>9000 Aalborg                              |
|                        | CVR-nr.: 38 61 37 23  |
|                        | Stiftet: 3. maj 2017  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
|                        | 2. regnskabsår  |
| <b>Direktion</b>       | Ole Ravn Andersen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Modervirksomhed</b> | Udviklingselskabet Grejsdalsvej ApS   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre og videresælge boliger samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -4 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3 t.kr. mod -7 t.kr. sidste år.

Indeværende regnskabsår er selskabets andet. Sammenligningstallene i indeværende årsrapport omfatter ikke en 12 måneders periode.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                             | 1/1 - 31/12<br>2018<br>kr. | 3/5 - 31/12<br>2017<br>t.kr. |
|---|----------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                        | <b>-4.001</b>              | <b>-10</b>                   |
| Andre finansielle indtægter             | 0                          | 1                            |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-4.001</b>              | <b>-9</b>                    |
| Skat af årets resultat                  | 880                        | 2                            |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-3.121</b>              | <b>-7</b>                    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                            |                              |
| Disponeret fra overført resultat        | -3.121                     | -7                           |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-3.121</b>              | <b>-7</b>                    |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                               | 2018                    | 2017             |
|--|-------------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                  |
| 1 Projektbeholdning                          | 3.421.785               | 0                |
| Varebeholdninger i alt                       | <u>3.421.785</u>        | <u>0</u>         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                       | 41               |
| Udsudte skatteaktiver                        | 0                       | 2                |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 43.073                  | 0                |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>43.073</u>           | <u>43</u>        |
| Likvide beholdninger                         | <u>8.829</u>            | <u>5</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>3.473.687</u></b> | <b><u>48</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>3.473.687</u></b> | <b><u>48</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                       | 2018                    | 2017             |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>     |
| <b>Egenkapital</b>                    |                         |                  |
| Virksomhedskapital                    | 50.000                  | 50               |
| Overført resultat                     | -9.735                  | -7               |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>40.265</u></b>    | <b><u>43</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                         |                  |
| Hensættelser til udskudt skat         | 42.193                  | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>42.193</u></b>    | <b><u>0</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                         |                  |
| 2 Gæld til tilknyttede virksomheder   | 3.386.229               | 0                |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.386.229</u>        | <u>0</u>         |
| Anden gæld                            | 5.000                   | 5                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.000</u>            | <u>5</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>3.391.229</u></b> | <b><u>5</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>3.473.687</u></b> | <b><u>48</u></b> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Noter

---

|  | 1/1 - 31/12<br>2018<br>kr. | 3/5 - 31/12<br>2017<br>t.kr. |
|--|----------------------------|------------------------------|
| <b>1. Projektbeholdning</b>                    |                            |                              |
| Projektbeholdning før finansiering             | 3.335.034                  | 0                            |
| Aktiverede finansieringsomkostninger           | 86.751                     | 0                            |
|  | <b>3.421.785</b>           | <b>0</b>                     |
| <b>2. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>    |                            |                              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt        | 3.386.229                  | 0                            |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | 0                          | 0                            |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>3.386.229</b>           | <b>0</b>                     |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 0                          | 0                            |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets moderselskab har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 2.973. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdning.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Udviklingsselskabet Grejsdalsvej ApS, CVR-nr. 34093970 som administrationselskab 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.

Vedrørende den samlede skyldige skat i sambeskatningen henvises til administrationselskabet Udviklingsselskabet Grejsdalsvej ApS.

## Noter

---

### 4. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grejsdal Invest 3 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.

Sammenligningstillene i indeværende årsrapport omfatter ikke en 12 måneders periode.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indeholder renter. Finansielle indtægter 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Varebeholdning/projektbeholdning

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt, og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor denne skønnes lavere.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### 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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grejsdal Invest 3 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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