

# Gjettermann Invest ApS

Kærgade 211, 8940 Randers SV  
CVR-nr. 39 08 21 87

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.20

Niels Hansen Gjettermann  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Gjettermann Invest ApS  
Kærgade 211  
8940 Randers SV  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 39 08 21 87  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Niels Hansen Gjettermann

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Gjettermann Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 15. juni 2020

**Direktionen**

Niels Hansen Gjettermann

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Gjettermann Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gjettermann Invest ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 15. juni 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33244

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme samt salg af konsulentydelse.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -640.208 mod DKK -121.874 for tiden 09.11.17 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK -712.082.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 på t.DKK 688 og en negativ egenkapital pr. 31.12.2019 på t.DKK 760. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn for moderselskabet Gjettermann Invest Holding ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Moderselskabet har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.814 afviklet før tidligst 01.01.2021. Ydermere forventer ledelsen væsentlig forbedret drift i 2020, hvorved egenkapitalen forventes reetableret. Baseret på ledelsens forventning til 2020 er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2019	09.11.17
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>355.738</b>	<b>478.726</b>
3 Personaleomkostninger	-199.233	-213.866
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>156.505</b>	<b>264.860</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-135.854	-123.220
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.651</b>	<b>141.640</b>
Andre finansielle indtægter	743	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-467.794	0
4 Andre finansielle omkostninger	-242.437	-295.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>-688.837</b>	<b>-154.297</b>
Skat af årets resultat	48.629	32.423
<b>Årets resultat</b>	<b>-640.208</b>	<b>-121.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-640.208	-121.874
<b>I alt</b>	<b>-640.208</b>	<b>-121.874</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.208.786	7.316.226
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.501	56.915
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.237.287</b>	<b>7.373.141</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.237.287</b>	<b>7.373.141</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.813	0
	Udskudt skatteaktiv	81.052	32.423
	Andre tilgodehavender	39.981	70.094
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>132.846</b>	<b>102.517</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>143.296</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.846</b>	<b>245.813</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.370.133</b>	<b>7.618.954</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-762.082	-121.874
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-712.082</b>	<b>-71.874</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.852.668	3.953.441
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.814.359	3.351.887
5	Deposita	167.250	165.750
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.834.277</b>	<b>7.471.078</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	100.773	98.456
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.259	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.175	14.775
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.011	15.000
	Anden gæld	108.720	91.519
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>247.938</b>	<b>219.750</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.082.215</b>	<b>7.690.828</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.370.133</b>	<b>7.618.954</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 09.11.17 - 31.12.18		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-121.874
Saldo pr. 31.12.18	50.000	-121.874
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	50.000	-121.874
Forslag til resultatdisponering	0	-640.208
Saldo pr. 31.12.19	50.000	-762.082

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 på t.DKK 640 og en negativ egenkapital pr. 31.12.2019 på t.DKK 712. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn for moderselskabet Gjettermann Invest Holding ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Moderselskabet har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 3.814 afviklet før tidligst 01.01.2021. Ydermere forventer ledelsen væsentlig forbedret drift i 2020 samt efterfølgende år, hvorved egenkapitalen forventes reetableret. Baseret på ledelsens forventning til 2020 er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2020, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i	2019	09.11.17
Særlige poster:	resultatopgørelsen under:	DKK	31.12.18
			DKK
Nedskrivning af finansielle aktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-467.794	0

09.11.17  
2019 31.12.18  
DKK DKK

### 3. Personalemkostninger

Lønninger	134.513	145.938
Pensioner	60.000	59.800
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	1.312	4.720
I alt	199.233	213.866
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	110.346	71.300
Renteomkostninger i øvrigt	132.091	188.840
Øvrige finansielle omkostninger	0	35.797
Øvrige finansielle omkostninger i alt	132.091	224.637
I alt	242.437	295.937

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	100.773	3.535.899	3.953.441	4.051.897
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.814.359	3.351.887
Deposita	0	0	167.250	165.750
I alt	100.773	3.535.899	7.935.050	7.569.534

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.953 er der givet pant i grunde og bygninger , hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.812.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.200 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.82. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitutter, samt Gjettermann Ejendomme ApS' gæld til kreditinstitutter der på balancedagen udgør t.DKK 669.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	12
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.