

**Grubbe Ejendomme ApS  
Knudsgade 7  
8700 Horsens**

**CVR-nr: 31 48 89 07**

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

---

Jesper Grubbe Møller  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Grubbe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den        /        2022

### Direktion

Jesper Grubbe Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Grubbe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Horsens, den        /        2022

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27511511

Jens Erik Lidegaard  
Registreret Revisor  
mne4173

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Grubbe Ejendomme ApS  
Knudsgade 7  
8700 Horsens

E-mail: jespergrubbemoller@gmail.com  
CVR-nr.: 31 48 89 07  
Stiftet: 13. juni 2008  
Kommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Grubbe Møller

**Revisor**

Lidegaard revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Lichtenbergsgade 3. b  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GM Horsens Holding ApS (administrationsselskab).

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	4.153.000

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

**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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>171.442</b>	<b>-65.944</b>
1 Personaleomkostninger .....	-52.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-36.333	-36.333
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>83.109</b>	<b>-102.277</b>
Andre finansielle indtægter .....	42.410	197.503
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	9.136	16.777
Andre finansielle omkostninger .....	-78.093	-60.297
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>56.562</b>	<b>51.706</b>
2 Skat af årets resultat .....	-9.648	-7.360
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>46.914</b>	<b>44.346</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	46.914	44.346
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>46.914</b>	<b>44.346</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	3.453.169	3.489.502
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.453.169</b>	<b>3.489.502</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.453.169</b>	<b>3.489.502</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	10.051	10.051
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	544.032	348.355
Andre tilgodehavender .....	387.037	369.465
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>941.120</b>	<b>727.871</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	474.032	402.998
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>474.032</b>	<b>402.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>38.819</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.415.152</b>	<b>1.169.688</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.868.321</b>	<b>4.659.190</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	1.753.979	1.753.979
Reserve for opskrivninger .....	-559.151	-559.151
Overført resultat.....	296.537	249.623
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.616.365</b>	<b>1.569.451</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	302.000	314.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>302.000</b>	<b>314.000</b>
Prioritetsgæld .....	2.594.793	2.479.288
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.594.793</b>	<b>2.479.288</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	149.816
Kreditinstitutter.....	131.778	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	25.000	53.568
Selskabsskat .....	20.038	16.076
Anden gæld .....	114.480	67.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	63.867	9.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>355.163</b>	<b>296.451</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.949.956</b>	<b>2.775.739</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.868.321</b>	<b>4.659.190</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2021	2020	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget .....	1	0	
Lønninger .....	52.000	0	
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>52.000</b>	<b>0</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	21.648	19.360	
Regulering af udskudt skat.....	-12.000	-12.000	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>9.648</b>	<b>7.360</b>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	2.629.104	2.594.793	2.732.000
	<b>2.629.104</b>	<b>2.594.793</b>	<b>2.732.000</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for GM Horsens Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:			
Ejerpantebrev i ejendom Gothersgade 2, Horsens for kr.		200.000	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Grubbe Møller

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-258433157353  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 14:24:40  
Underskrevet med NemID

## Jens Erik Lidegaard

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-154654124294  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 17:07:50  
Underskrevet med NemID

## Jesper Grubbe Møller

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-258433157353  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 18:11:44  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1993a3gYtsQ247698274

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).