



*Grotkjær Ejendomme ApS
Bredgade 14 A, 1
8740 Brædstrup*

CVR-nr: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/5 2019

Villy Grotkjær
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Grotkjær Ejendomme ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Brædstrup, den 20/5 2019

Direktion

Poula Grotkjær

Villy Grotkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Grotkjær Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grotkjær Ejendomme ApS for perioden 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.

Skanderborg, den 20/5 2019

Skanderborg Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30607236

Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor
mne2573

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Grotkjær Ejendomme ApS
Bredgade 14 A, 1
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 83 43 94
Stiftet: 29. juni 2016
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Poula Grotkjær
Villy Grotkjær

Pengeinstitut

Danske Bank , Erhvervscenter Østjylland
Kirkegade 21
7100 Vejle

Revisor

Skanderborg Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Godthåbsvej 23-25
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af drift af 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 Grotkjær Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PVG Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til ÅRL §38. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra "normalindtjeningsmodellen", hvor det beregnede normalafkast kapitaliseres med en kapitaliseringsfaktor, som er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år mv.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	693.768	646.784
Andre driftsomkostninger.....	-33.141	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	660.627	646.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-253.140	144.592
DRIFTSRESULTAT	407.487	791.376
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser.....	2.284	21.179
Andre finansielle omkostninger.....	-217.733	-317.308
RESULTAT FØR SKAT	192.038	495.247
Skat af årets resultat.....	-37.764	-100.768
ÅRETS RESULTAT	154.274	394.479
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	154.274	394.479
DISPONERET I ALT	154.274	394.479

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	13.421.500	13.561.000
Materielle anlægsaktiver	13.421.500	13.561.000
ANLÆGSAKTIVER	13.421.500	13.561.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.073	9.295
Andre tilgodehavender.....	6.263	5.219
Periodeafgrænsningsposter	22.752	22.587
Tilgodehavender	45.088	37.101
Likvide beholdninger	174.072	264.187
OMSÆTNINGSAKTIVER	219.160	301.288
AKTIVER	13.640.660	13.862.288

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat.....	736.629	582.355
EGENKAPITAL	4.521.463	4.367.189
Hensættelse til udskudt skat	744.019	805.717
HENSATTE FORPLIGTELSE	744.019	805.717
Prioritetsgæld.....	6.046.883	6.365.119
1 Langfristede gældsforpligtelser	6.046.883	6.365.119
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	334.455	333.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser	413.024	384.031
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	99.462	93.962
Selskabsskat	0	0
Anden gæld.....	36.013	41.612
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.445.341	1.471.314
Kortfristede gældsforpligtelser	2.328.295	2.324.263
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.375.178	8.689.382
PASSIVER	13.640.660	13.862.288
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	6.698.466	6.381.338	334.455	4.693.201
	<u>6.698.466</u>	<u>6.381.338</u>	<u>334.455</u>	<u>4.693.201</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med PVG Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i grunde og bygninger til realkreditinstitutter kr. 8.488.000. Restgæld pr. 31/12 2018 kr. 6.396.596.

Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.421.500 kr.

Der er stillet et ejerpantebrev på kr. 200.000 i ejendommen Bredgade 34 til sikkerhed for bankmellemværende med Danske Bank.

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.

Dorthe Kristiansen

Som Revisor
RID: 1183382327388
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 13:48:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poula Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-794873172098
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 15:40:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 15:42:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 15:42:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 626f303ds.Jzp22092513

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.