



*Grotkjær Ejendomme ApS
Vestergade 2B, 1. 2.
8740 Brædstrup*

CVR-nummer: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/5 2024

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 2023

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Brædstrup, den 25/4 2024

Direktion

Poula Grotkjær

Susanne 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 2023 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 revisoreres 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.

Skanderborg, den 25/4 2024

Skanderborg Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30607236

Dorthe Kristiansen
Registreret Revisor
mne2573

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Grotkjær Ejendomme ApS
Vestergade 2B, 1. 2.
8740 Brædstrup

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

Direktion

Poula Grotkjær
Susanne 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 andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

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 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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.

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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 kontorhold, mindre anskaffelser, revisorhonorar mm.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Skat

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

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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 acontoskatte.

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

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	25.850	15.712
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.957	-3.165
Andre driftsomkostninger	0	-26.198
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.893	-13.651
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-31.048	-34.987
DRIFTSRESULTAT	-25.155	-48.638
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	0	40.638
Andre finansielle indtægter	170.421	68.366
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder...	10.202	17.072
Andre finansielle omkostninger	-276.111	-178.305
RESULTAT FØR SKAT	-120.643	-100.867
Skat af årets resultat	-76.103	23.555
ÅRETS RESULTAT	-196.746	-77.312
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-196.746	-77.312
DISPONERET I ALT	-196.746	-77.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	3.233.700	3.014.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	139.875	34.833
Materielle anlægsaktiver.....	3.373.575	3.049.533
Udskudt skatteaktiv.....	0	53.278
Finansielle anlægsaktiver	0	53.278
ANLÆGSAKTIVER.....	3.373.575	3.102.811
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.161	146.955
Andre tilgodehavender.....	30.992	6.000
Tilgodehavender	153.153	152.955
Likvide beholdninger.....	1.144.363	3.239.505
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.297.516	3.392.460
AKTIVER	4.671.091	6.495.271

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat	512.498	709.244
EGENKAPITAL	4.297.332	4.494.078
Hensættelse til udskudt skat	5.445	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.445	0
Prioritetsgæld	0	1.403.494
1 Langfristede gældsforpligtelser	0	1.403.494
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	105.367
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.000	47.500
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	17.380	39.996
Anden gæld.....	0	13.378
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	312.934	391.458
Kortfristede gældsforpligtelser	368.314	597.699
GÆLDSFORPLIGTELSER	368.314	2.001.193
PASSIVER	4.671.091	6.495.271

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt primo	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	1.508.861	0
	<u>1.508.861</u>	<u>0</u>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi ultimo blandede ejendomme	3.233.700	3.014.700
	<u>3.233.700</u>	<u>3.014.700</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Nedskrivning dagsværdi.....	31.048	34.987
	<u>31.048</u>	<u>34.987</u>

Note om de centrale forudsætninger for dagsværdifastsættelse

Ejendommens art:

Ejendomsporteføljen består af ejendomme med beboelse og landbrug.

Ejendommens beliggenhed:

Ejendommene ligger i en mindre oplandsby I Horsens kommune, hvor der er et driftigt handelsliv samt en god byudvikling.

Afkastkrav/normalindtjening:

Dagsværdien på ejendommene er beregnet med normalindtjeningsmodellen og afkastkravene ligger mellem 4,25 og 5,5 %

3 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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed overfor 3. mand

Dorthe Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorthe Kristiansen

Revisor

ID: d07919da-ac0f-4e22-bd4d-7e197f5a9b12

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 08:27:09

Underskrevet med MitID



Poula Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poula Grotkjær

Direktør

ID: e1fef26-df76-437a-8eaf-921fb501fdf1

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 19:39:45

Underskrevet med MitID



Villy Rasmussen Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Villy Rasmussen Grotkjær

Direktør

ID: 4a1ec11c-dcea-4d40-896b-58c7d03a29e3

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 19:30:09

Underskrevet med MitID



Susanne Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Grotkjær

Direktør.

ID: 3bb4cf41-1a0d-452b-aca3-3e92c557a38c

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 21:01:37

Underskrevet med MitID



Villy Rasmussen Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Villy Rasmussen Grotkjær

Dirigent

ID: 4a1ec11c-dcea-4d40-896b-58c7d03a29e3

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 22:02:37

Underskrevet med MitID

