



SKANDERBORG

REVISION ApS
Registrerede Revisorer

Godthåbsvej 23-25 - 8660 Skanderborg - Tlf. 8652 1211 - Mob. 4092 7164
dk@skanrev.dk - www.skanrev.dk - CVR. 3060 7236.

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

CVR-nummer: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2023

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 2022

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Brædstrup, den 23/5 2023

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 2022 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 revisorers 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 23/5 2023

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 er i forbindelse med salg af ejendomme realiseret tab.

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 2022 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	15.712	612.483
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-3.165	0
Andre driftsomkostninger	-26.198	-15.756
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-13.651	596.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-34.987	-1.005.054
DRIFTSRESULTAT	-48.638	-408.327
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser.....	40.638	-536.878
Andre finansielle indtægter.....	68.366	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder...	17.072	10.829
Andre finansielle omkostninger	-178.305	-119.094
RESULTAT FØR SKAT	-100.867	-1.053.470
Skat af årets resultat.....	23.555	251.354
ÅRETS RESULTAT	-77.312	-802.116
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-77.312	-802.116
DISPONERET I ALT	-77.312	-802.116

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger.....	3.014.700	6.934.701
Materielle anlægsaktiver i øvrigt	34.833	0
Materielle anlægsaktiver	3.049.533	6.934.701
Udskudt skatteaktiv.....	53.278	0
Finansielle anlægsaktiver	53.278	0
ANLÆGSAKTIVER	3.102.811	6.934.701
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.955	179.782
Andre tilgodehavender.....	6.000	11.384
Periodeafgrænsningsposter	0	14.515
Tilgodehavender	152.955	205.681
Likvide beholdninger	3.239.505	3.734.004
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.392.460	3.939.685
AKTIVER	6.495.271	10.874.386

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat	709.244	786.556
EGENKAPITAL	4.494.078	4.571.390
Hensættelse til udskudt skat	0	10.273
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	10.273
Prioritetsgæld	1.403.494	4.443.215
1 Langfristede gældsforpligtelser	1.403.494	4.443.215
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	105.367	291.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.500	189.588
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	39.996	393.822
Anden gæld.....	13.378	17.393
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	391.458	957.606
Kortfristede gældsforpligtelser	597.699	1.849.508
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.001.193	6.292.723
PASSIVER	6.495.271	10.874.386

- 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	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.734.314	1.508.861	105.367	1.214.734
	<u>4.734.314</u>	<u>1.508.861</u>	<u>105.367</u>	<u>1.214.734</u>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi ultimo blandede ejendomme	3.014.700	6.934.700
	<u>3.014.700</u>	<u>6.934.700</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning dagsværdi	0	70.000
	<u>0</u>	<u>70.000</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Nedskrivning dagsværdi.....	34.987	1.075.054
	<u>34.987</u>	<u>1.075.054</u>

Note om de centrale forudsætninger for dagsværdifastsættelse

Ejendommenes art:

Ejendomsporteføljen består af ejendomme med beboelse

Ejendommenes beliggenhed:

Ejendommene ligger i en mindre oplandsby, 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.

NOTER

2022

2021

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i grunde og bygninger til realkreditinstitutter kr. 2.977.000. Restgæld pr. 31/12 2022 kr. 1.748.390.

Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.894.700 kr.

Dorthe Kristiansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Dorthe Kristiansen

Revisor

ID: 1183382327388

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 11:57:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

Poula Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poula Grotkjær

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 12:42:33

Underskrevet med MitID

Mit 

Villy Rasmussen Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Villy Rasmussen Grotkjær

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 12:36:56

Underskrevet med MitID

Mit 

Susanne Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Grotkjær

Direktør.

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

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 07:40:13

Underskrevet med MitID

Mit 

Villy Rasmussen Grotkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Villy Rasmussen Grotkjær

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 12:37:30

Underskrevet med MitID

Mit 