



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

CVR-nr: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/6 2022

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 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 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Brædstrup, den 23/6 2022

Direktion

Poula Grotkjær

Susanne Grotkjær Liisborg

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 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 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 23/6 2022

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 Liisborg 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 samt foretaget nedskrivning af dagsværdien på ejendomme som er solgt inden datoen for aflæggelse af regnskabet for 2021.

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 2021 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.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens 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 (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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTORESULTAT	612.483	645.528
Andre driftsomkostninger	-15.756	-31.221
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	596.727	614.307
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.005.054	162.700
DRIFTSRESULTAT	-408.327	777.007
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	-536.878	216.468
Andre finansielle indtægter	0	2.138
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder ...	10.829	0
Andre finansielle omkostninger	-119.094	-168.193
RESULTAT FØR SKAT	-1.053.470	827.420
Skat af årets resultat	251.354	-203.073
ÅRETS RESULTAT	-802.116	624.347
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-802.116	624.347
DISPONERET I ALT	-802.116	624.347

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	6.934.701	12.058.200
Materielle anlægsaktiver.....	6.934.701	12.058.200
ANLÆGSAKTIVER.....	6.934.701	12.058.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	179.782	261.378
Andre tilgodehavender.....	11.384	19.294
Periodeafgrænsningsposter	14.515	17.624
Tilgodehavender	205.681	298.296
Likvide beholdninger.....	3.734.004	536.125
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.939.685	834.421
AKTIVER	10.874.386	12.892.621

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat	786.556	1.588.672
EGENKAPITAL	4.571.390	5.373.506
Hensættelse til udskudt skat	10.273	650.129
HENSATTE FORPLIGTELSE	10.273	650.129
Prioritetsgæld	4.443.215	4.798.079
1 Langfristede gældsforpligtelser	4.443.215	4.798.079
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	291.099	274.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.588	360.528
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	393.822	229.746
Anden gæld.....	17.393	7.853
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	957.606	1.197.957
Kortfristede gældsforpligtelser	1.849.508	2.070.907
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.292.723	6.868.986
PASSIVER	10.874.386	12.892.621

- 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.....	5.072.902	4.734.314	291.099	3.395.994
	<u>5.072.902</u>	<u>4.734.314</u>	<u>291.099</u>	<u>3.395.994</u>

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

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi ultimo blandede ejendomme	6.934.700	12.058.200
	<u>6.934.700</u>	<u>12.058.200</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning dagsværdi	70.000	204.700
	<u>70.000</u>	<u>204.700</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Nedskrivning dagsværdi.....	1.075.054	42.000
	<u>1.075.054</u>	<u>42.000</u>

Note om de centrale forudsætninger for dagsværdifastsættelse

Ejendommenes art:

Ejendomsporteføljen består af blandede ejendomme med erhverv og 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 5 og 7 %

Selskabet har i 2022 solgt ejendomme. Selskabet har på balancedagen indregnet disse ejendomme til salgsprisen, som er ansat til at være dagsværdien.

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

2021

2020

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant i grunde og bygninger til realkreditinstitutter kr. 7.570.000. Restgæld pr. 31/12 2021 kr. 4.842.542

Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.934.700 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: 24-06-2022 kl.: 06:33:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poula Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-794873172098
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 09:13:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Susanne Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-298177431581
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 09:22:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 09:15:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 09:24:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b15e59JThP247894921