



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-nr: 37 83 43 94*

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/6 2021

---

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 2020**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Brædstrup, den 17/6 2021

### **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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 17/6 2021

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 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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### **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**

#### **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.

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes 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**

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 (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 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 nominel 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" 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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020

	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>645.528</b>	<b>800.837</b>
Andre driftsomkostninger .....	-31.221	-39.898
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>614.307</b>	<b>760.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	162.700	-283.933
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>777.007</b>	<b>477.006</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser .....	216.468	3.853
Andre finansielle indtægter .....	2.138	0
Andre finansielle omkostninger.....	-168.193	-197.313
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>827.420</b>	<b>283.546</b>
Skat af årets resultat.....	-203.073	-55.851
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>624.347</b>	<b>227.695</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	624.347	227.695
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>624.347</b>	<b>227.695</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	12.058.200	13.459.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.058.200</b>	<b>13.459.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.058.200</b>	<b>13.459.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	261.378	45.727
Andre tilgodehavender.....	19.294	21.183
Periodeafgrænsningsposter.....	17.624	21.480
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>298.296</b>	<b>88.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>536.125</b>	<b>15.462</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>834.421</b>	<b>103.852</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.892.621</b>	<b>13.563.352</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital .....	54.869	54.869
Overkurs ved emission .....	3.729.965	3.729.965
Overført resultat.....	1.588.672	964.324
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.373.506</b>	<b>4.749.158</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	650.129	676.802
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>650.129</b>	<b>676.802</b>
Prioritetsgæld.....	4.798.079	5.708.351
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.798.079</b>	<b>5.708.351</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	274.823	337.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	360.528	465.978
Selskabsskat.....	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	229.746	123.068
Anden gæld .....	7.853	4.953
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.197.957	1.497.640
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.070.907</b>	<b>2.429.041</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.868.986</b>	<b>8.137.392</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.892.621</b>	<b>13.563.352</b>

- 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
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.045.754	5.072.902	274.823	3.694.820
	<u>6.045.754</u>	<u>5.072.902</u>	<u>274.823</u>	<u>3.694.820</u>

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

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi ultimo blandede ejendomme .....	12.058.200	0
	<u>12.058.200</u>	<u>0</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning dagsværdi .....	204.700	0
	<u>204.700</u>	<u>0</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Nedskrivning dagsværdi .....	42.000	0
	<u>42.000</u>	<u>0</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 %

**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 kildeskatte på udbytter indenfor sambeskatningskredsen.

NOTER

2020

2019

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er givet pant i grunde og bygninger til realkreditinstitutter kr. 7.570.000. Restgæld pr. 31/12 2020 kr. 5.089.554

Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.058.200 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: 29-06-2021 kl.: 12:39:56  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Villy Rasmussen Grotkjær

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-801155687037  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 13:33:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Poula Grotkjær

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-794873172098  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 13:30:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Susanne Grotkjær Liisborg

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-298177431581  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 13:33:07  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Villy Rasmussen Grotkjær

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-801155687037  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 13:35:43  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: dbaceaafRSK242609607