



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

CVR-nr: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/6 2020

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 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Brædstrup, den 4/6 2020

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 2019 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 4/6 2020

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
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 2019 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 (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.

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 gældsmetode 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	800.837	693.768
Andre driftsomkostninger	-39.898	-33.141
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	760.939	660.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-283.933	-253.140
DRIFTSRESULTAT	477.006	407.487
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3.853	2.284
Andre finansielle omkostninger	-197.313	-217.733
RESULTAT FØR SKAT	283.546	192.038
Skat af årets resultat	-55.851	-37.764
ÅRETS RESULTAT	227.695	154.274
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	227.695	154.274
DISPONERET I ALT	227.695	154.274

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger.....	13.459.500	13.421.500
Materielle anlægsaktiver.....	13.459.500	13.421.500
ANLÆGSAKTIVER.....	13.459.500	13.421.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.727	16.073
Andre tilgodehavender.....	21.183	3.445
Periodeafgrænsningsposter	21.480	22.752
Tilgodehavender	88.390	42.270
Likvide beholdninger.....	15.462	174.072
OMSÆTNINGSAKTIVER	103.852	216.342
AKTIVER	13.563.352	13.637.842

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat	964.324	736.629
EGENKAPITAL	4.749.158	4.521.463
Hensættelse til udskudt skat	676.802	744.019
HENSATTE FORPLIGTELSE	676.802	744.019
Prioritetsgæld	5.708.351	6.046.883
1 Langfristede gældsforpligtelser	5.708.351	6.046.883
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	337.402	334.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser	465.978	413.024
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	123.068	99.462
Selskabsskat	0	0
Anden gæld.....	4.953	33.195
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.497.640	1.445.341
Kortfristede gældsforpligtelser	2.429.041	2.325.477
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.137.392	8.372.360
PASSIVER	13.563.352	13.637.842
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.....	6.381.337	6.045.753	337.402	4.343.057
	<u>6.381.337</u>	<u>6.045.753</u>	<u>337.402</u>	<u>4.343.057</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 2019 kr. 6.062.141
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13.459.500 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: 11-06-2020 kl.: 15:36:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Susanne Grotkjær Liisborg

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-298177431581
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 12:01:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 08:38:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poula Grotkjær

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-794873172098
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 08:42:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Villy Rasmussen Grotkjær

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-801155687037
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 14:41:31
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: ef6b1a71uyX218194817