

## **Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS**

**Ndr. Fabriksvej 21A**

**8722 Hedensted**

**CVR-nr. 42 46 09 31**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/06 2024

---

Jonas Grønnebæk Laursen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS  
Ndr. Fabriksvej 21A  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 42 46 09 31  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Jacob Grønnebæk Laursen, direktør  
Jonas Grønnebæk Laursen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20. juni 2024

### Direktion

Jacob Grønnebæk Laursen  
direktør

Jonas Grønnebæk Laursen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 237.318, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 443.838.

### Finansiering

Selskabet har pr. 31. december 2023 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og selskabet er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser herom.

Det er ledelsens forventning at reetablere egenkapitalen via fremtidig drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Grønnebæk Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægterne indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt kapitalinteresser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>297.224</b>	<b>(74.761)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(140.763)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>156.461</b>	<b>(74.761)</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(459.957)</u>	<u>(207.967)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(303.496)</b>	<b>(282.728)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>66.178</u>	<u>60.715</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(237.318)</u></b>	<b><u>(222.013)</u></b>
Overført resultat		<u>(237.318)</u>	<u>(222.013)</u>
		<b><u>(237.318)</u></b>	<b><u>(222.013)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	7.920.732	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	0	7.040.358
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.920.732</u>	<u>7.040.358</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.920.732</u>	<u>7.040.358</u>
Andre tilgodehavender		5.801	410.350
Udskudt skatteaktiv		127.976	61.798
<b>Tilgodehavender</b>		<u>133.777</u>	<u>472.148</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>115.152</u>	<u>24.022</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>248.929</u>	<u>496.170</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>8.169.661</u>	<u>7.536.528</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		(483.838)	(246.520)
<b>Egenkapital</b>		<b>(443.838)</b>	<b>(206.520)</b>
Banker		890.002	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.539.878	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.429.880</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	265.349	0
Banker		0	3.438.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.741.794	2.812.183
Gæld til kapitalinteresser		2.176.476	1.492.511
Anden gæld		0	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.183.619</b>	<b>7.743.048</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.613.499</b>	<b>7.743.048</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.169.661</b>	<b>7.536.528</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	(246.520)	(206.520)
Årets resultat	0	(237.318)	(237.318)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>(483.838)</b>	<b>(443.838)</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	113.965	28.511
Andre finansielle omkostninger	345.992	179.456
	<b>459.957</b>	<b>207.967</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	(66.178)	(60.715)
	<b>(66.178)</b>	<b>(60.715)</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og byg-</b>	<b>Materielle an-</b>
	<b>ninger</b>	<b>lægsaktiver un-</b>
	<b>der udførelse</b>	
Kostpris 1. januar 2023	0	7.040.358
Tilgang i årets løb	1.021.137	0
Overførsler i årets løb	7.040.358	(7.040.358)
Kostpris 31. december 2023	8.061.495	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0
Årets afskrivninger	140.763	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	140.763	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.920.732</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.025.302	135.300	672.029
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.539.878	130.049	3.029.125
	<b>0</b>	<b>4.565.180</b>	<b>265.349</b>	<b>3.701.154</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgæld i Autohuset Laursen ApS samt JGL Entreprenør ApS.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.738, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.921.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 534, har selskabet deponeret ejerpantebrev på t.kr. 1.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.921.