



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

CVR-nummer: 37 83 43 94

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/3 2025

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 2024

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Brædstrup, den 6/3 2025

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 2024 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 6/3 2025

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 er pr. 1/1 2024 fusioneret med PVG Holding ApS. Grotkjær Ejendomme ApS bliver det fortsættende selskab.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. 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 2024 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.

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	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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

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 2024

	2024	2023
BRUTTORESULTAT	38.507	25.850
1 Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-25.810	-19.957
Andre driftsomkostninger.....	-57.167	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-44.470	5.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-190.663	-31.048
DRIFTSRESULTAT	-235.133	-25.155
Andre finansielle indtægter.....	0	170.421
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder...	0	10.202
Andre finansielle omkostninger	-25.764	-276.111
RESULTAT FØR SKAT	-260.897	-120.643
Skat af årets resultat.....	-998	-76.103
ÅRETS RESULTAT	-261.895	-196.746
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-261.895	-196.746
DISPONERET I ALT	-261.895	-196.746

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
 AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger.....	3.165.000	3.233.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	189.395	139.875
Materielle anlægsaktiver.....	3.354.395	3.373.575
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....	3.354.395	3.373.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	122.161
Andre tilgodehavender.....	26.596	30.992
Tilgodehavender	26.596	153.153
Likvide beholdninger.....	723.838	1.144.363
OMSÆTNINGSAKTIVER	750.434	1.297.516
AKTIVER	4.104.829	4.671.091

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Selskabskapital.....	54.869	54.869
Overkurs ved emission	3.729.965	3.729.965
Overført resultat.....	169.896	512.498
EGENKAPITAL	3.954.730	4.297.332
Hensættelse til udskudt skat	6.444	5.445
HENSATTE FORPLIGTELSE	6.444	5.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.500	38.000
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	17.380
Anden gæld.....	2.878	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	90.277	312.934
Kortfristede gældsforpligtelser	143.655	368.314
GÆLDSFORPLIGTELSE	143.655	368.314
PASSIVER	4.104.829	4.671.091

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Dagsværdi ultimo blandede ejendomme	3.165.000	3.233.700
	<hr/>	<hr/>
	3.165.000	3.233.700
	<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Nedskrivning dagsværdi ejendomme	190.663	31.048
	<hr/>	<hr/>
	190.663	31.048
	<hr/>	<hr/>

Note om de centrale forudsætninger for dagsværdifastsættelse

Ejendommenes art:

Ejendomsporteføljen består af ejendomme med beboelse og landbrug.

Ejendommenes beliggenhed:

Ejendommene ligger i mindre oplandsbyer i Horsens og Hedensted kommune, 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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed overfor 3. mand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dorthe Kristiansen

SKANDERBORG REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 30607236

Revisor

Serienummer: d07919da-ac0f-4e22-bd4d-7e197f5a9b12

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-13 15:19:30 UTC



Poula Grotkjær

Grotkjær Ejendomme ApS CVR: 37834394

Direktør

Serienummer: 4a1d9c1e-ffe7-4e81-8685-3c815a632f1e

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-13 15:24:43 UTC



Villy Rasmussen Grotkjær

Grotkjær Ejendomme ApS CVR: 37834394

Direktør

Serienummer: 25ff69b5-c678-4755-a08d-a12b64b9256b

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-13 16:35:17 UTC



Villy Rasmussen Grotkjær

Grotkjær Ejendomme ApS CVR: 37834394

Dirigent

Serienummer: 25ff69b5-c678-4755-a08d-a12b64b9256b

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-13 16:35:17 UTC



Susanne Grotkjær

Direktør

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

IP: 80.196.xxx.xxx

2025-03-14 08:21:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter