

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Glerup Mink ApS**

**Langmosevej 8, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 24 23 53 27**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.

---

**Johanne Elisabeth Voetmann**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Glerup Mink ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 27. marts 2025

### Direktion

Johanne Elisabeth Voetmann  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Glerup Mink ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Glerup Mink ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hadsund, den 27. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Glerup Mink ApS Langmosevej 8 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 24 23 53 27
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Johanne Elisabeth Voetmann, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af salg af minkskind og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 731.937 kr. mod 818.938 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.231.286 kr. mod 363.634 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>731.937</b>	<b>818.938</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	-150.000
1 Personaleomkostninger	-160.284	-126.066
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.000	-57.119
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.342.653</b>	<b>485.753</b>
Andre finansielle indtægter	84.793	6.863
Øvrige finansielle omkostninger	-2.711	-2.526
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.424.735</b>	<b>490.090</b>
Skat af årets resultat	-193.449	-126.456
<b>Årets resultat</b>	<b>1.231.286</b>	<b>363.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Overføres til overført resultat	1.231.286	241.634
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.231.286</b>	<b>363.634</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.821	201.821
3	Investeringsjendomme	14.950.000	14.150.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.122.821</u>	<u>14.351.821</u>
4	Deposita	53.000	53.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.000</u>	<u>53.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.175.821</u></b>	<b><u>14.404.821</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	398.000	310.118
	Tilgodehavende moms	25.649	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.944	0
	Tilgodehavender i alt	<u>433.593</u>	<u>310.118</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.985.440</u>	<u>8.115.477</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.419.033</u></b>	<b><u>8.425.595</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.594.854</u></b>	<b><u>22.830.416</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	19.040.123	17.808.837
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.165.123</u></b>	<b><u>18.055.837</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	61.630	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>61.630</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	69.000	56.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.490.247	3.490.247
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.559.247	3.546.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	273.000	273.000
Selskabsskat	265.964	179.537
Anden gæld	269.890	775.195
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	808.854	1.227.732
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.368.101</u></b>	<b><u>4.774.579</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.594.854</u></b>	<b><u>22.830.416</u></b>

**6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	17.567.203	117.800	17.810.003
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	241.634	122.000	363.634
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	17.808.837	122.000	18.055.837
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.231.286	0	1.231.286
	<b>125.000</b>	<b>19.040.123</b>	<b>0</b>	<b>19.165.123</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	156.720	122.659
Andre omkostninger til social sikring	3.564	3.407
	<b>160.284</b>	<b>126.066</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	3.799.114	3.699.114
Tilgang i årets løb	0	100.000
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>3.799.114</b>	<b>3.799.114</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	-3.597.293	-3.578.253
Årets afskrivninger	-29.000	-19.040
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>	<b>-3.626.293</b>	<b>-3.597.293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>172.821</b>	<b>201.821</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	14.730.985	14.730.985
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>14.730.985</b>	<b>14.730.985</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	-580.985	-430.985
Årets regulering til dagsværdi	800.000	-150.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>219.015</b>	<b>-580.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>14.950.000</b>	<b>14.150.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af [antal] boligejendomme på i alt xxx m<sup>2</sup> beliggende i Y-købing og [antal] industri- og logistikejendomme på i alt xxx m<sup>2</sup> beliggende i X-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje  
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

30/9 2024

30/9 2023

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>)

Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende xx, xxxx er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på xx % forøges til xx % ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit x.xxx kr./m<sup>2</sup>
- For erhvervsjendommen beliggende xx, xxx er pt. ikke udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre xx.xxx kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.
- Erhvervsjendom xx, xxx forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for xx mio. kr. for at opretholde den nuværende leje på x.xxx kr./m<sup>2</sup>.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx mio. kr, svarende til xx % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør xx.xxx t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med x.xxx t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på x.xxx t.kr.

### 4. Deposita

Kostpris 1. oktober 2023	53.000	53.000
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>53.000</b>	<b>53.000</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2024</b>
Deposita	69.000	0	69.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.490.247	0	3.490.247
	<b>3.559.247</b>	<b>0</b>	<b>3.559.247</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har opnået ret til erstatning i forbindelse med nedlukning af minkerhverv. Erstatningsbeløbet er ikke endeligt opgjort, men forventes at ligge i niveauet 10 mio kr. (stor usikkerhed). Der er modtaget ca. 3,5 mio kr. som forskud, som er medtaget som en gældsforpligtelse. Erstatningen indtægtsføres i takt med at retten bliver opnået, og det endelige erstatningsbeløb er opgjort.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Glerup Mink ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 eller andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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