



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse

ApS

Åløkke 3, 6630 Rødding

CVR-nr. 38 59 29 39

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2026.

Finn Henrik Hynkemejer
Dirigent

CVR-nr. 18 06 16 35 · Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 10. marts 2026

Direktion

Finn Henrik Hynkemejer
Direktør

Bestyrelse

Gunnar Eggert Gram
Formand

Mogens Nielsen Lund

Tanja Nielsen

Finn Henrik Hynkemejer

Nils Hansen

Verner Rasmussen

Kurt Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Sønderborg, den 10. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Niels Christian Schjøth

Statsaut. revisor
mne19693

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS Åløkke 3 6630 Rødding
	CVR-nr.: 38 59 29 39 Stiftet: 24. april 2017 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025 9. regnskabsår
Bestyrelse	Gunnar Eggert Gram, Formand Mogens Nielsen Lund Tanja Nielsen Finn Henrik Hynkemejer Nils Hansen Verner Rasmussen Kurt Hansen
Direktion	Finn Henrik Hynkemejer, Direktør
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Porten 13, st. 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 635 t.kr. mod 725 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 303 t.kr. mod 335 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	634.721	725.282
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-269.680	-269.680
Driftsresultat	365.041	455.602
Andre finansielle indtægter	51.820	14.607
Øvrige finansielle omkostninger	-23.776	-40.926
Resultat før skat	393.085	429.283
Skat af årets resultat	-89.860	-94.335
Årets resultat	303.225	334.948
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	303.225	334.948
Disponeret i alt	303.225	334.948

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.809.218	5.072.898
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.000</u>	<u>22.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.825.218</u>	<u>5.094.898</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.825.218</u>	<u>5.094.898</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	11.308	0
Andre tilgodehavender	<u>11.095</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>22.403</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdipapirer i alt	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.139.741</u>	<u>1.497.014</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.212.144</u>	<u>1.547.014</u>
Aktiver i alt	<u>6.037.362</u>	<u>6.641.912</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.220.000	3.220.000
Overført resultat	1.871.534	1.568.309
Egenkapital i alt	5.091.534	4.788.309
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	47.436	45.268
Hensatte forpligtelser i alt	47.436	45.268
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	696.316	1.535.711
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	696.316	1.535.711
2 Kortfristet del af langfristet gæld	69.750	130.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.395	43.695
Selskabsskat	0	20.158
Anden gæld	83.931	77.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	202.076	272.624
Gældsforpligtelser i alt	898.392	1.808.335
Passiver i alt	6.037.362	6.641.912

1 Medarbejderforhold

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	del af lang-	gæld	efter 5 år
	kr.	fristet gæld	31/12 2025	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>766.066</u>	<u>69.750</u>	<u>696.316</u>	<u>411.910</u>
	<u>766.066</u>	<u>69.750</u>	<u>696.316</u>	<u>411.910</u>

3. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede
	værdipapirer
	og kapital-
	andele
	kr.
	<u>kr.</u>
Dagsværdi ultimo	<u>50.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 766 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.566 t.kr.