



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Ejendomsselskabet GRS-dyrlægehuse ApS

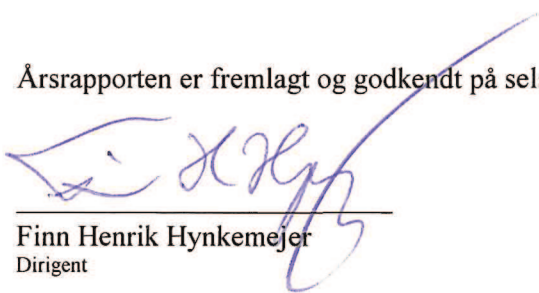
Åløkke 3, 6630 Rødding

CVR-nr. 38 59 29 39

## Årsrapport

## 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2024.



Finn Henrik Hynkemejer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance                                          | 9           |
| Noter                                            | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

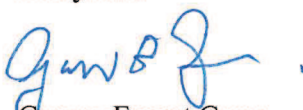
Rødding, den 12. februar 2024

### Direktion



Finn Henrik Hynkemejer  
Direktør

### Bestyrelse



Gunnar Eggert Gram  
Formand



Finn Henrik Hynkemejer



Kurt Hansen



Mogens Nielsen Lund



Nils Hansen

Tanja Nielsen



Verner Rasmussen

## 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 2023 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.

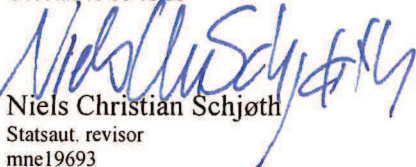
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 12. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023  
7. 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  
Augustenborg Landevej 7  
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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 606 t.kr. mod 475 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 233 t.kr. mod 196 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### 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>                                       | <u>2023<br/>kr.</u> | <u>2022<br/>kr.</u> |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>606.122</b>      | <b>475.345</b>      |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -269.680            | -269.680            |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>336.442</b>      | <b>205.665</b>      |
| Andre finansielle indtægter                       | 6.636               | 79.990              |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -43.851             | -58.575             |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>299.227</b>      | <b>227.080</b>      |
| Skat af årets resultat                            | -65.801             | -31.411             |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>233.426</b>      | <b>195.669</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                     |                     |
| Overføres til overført resultat                   | 233.426             | 195.669             |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>233.426</b>      | <b>195.669</b>      |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                          |  |                         |                         |
|-----------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                             |  | 2023<br>kr.             | 2022<br>kr.             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |  |                         |                         |
| Grunde og bygninger                     |  | 5.336.578               | 5.600.258               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |  | 28.000                  | 34.000                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt          |  | <u>5.364.578</u>        | <u>5.634.258</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |  | <b><u>5.364.578</u></b> | <b><u>5.634.258</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |  |                         |                         |
| Tilgodehavende selskabsskat             |  | 12.976                  | 28.306                  |
| Andre tilgodehavender                   |  | 25.475                  | 10.903                  |
| Tilgodehavender i alt                   |  | <u>38.451</u>           | <u>39.209</u>           |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |  | 50.000                  | 0                       |
| Værdipapirer i alt                      |  | <u>50.000</u>           | <u>0</u>                |
| Likvide beholdninger                    |  | <u>973.836</u>          | <u>557.853</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |  | <b><u>1.062.287</u></b> | <b><u>597.062</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |  | <b><u>6.426.865</u></b> | <b><u>6.231.320</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                          |                  |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                   |                                          | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                  |                  |
|                               | Virksomhedskapital                       | 3.220.000        | 3.220.000        |
|                               | Overført resultat                        | 1.233.362        | 999.935          |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>4.453.362</b> | <b>4.219.935</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                  |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 43.091           | 34.314           |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>43.091</b>    | <b>34.314</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                  |                  |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.664.500        | 1.790.693        |
| 1                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.664.500        | 1.790.693        |
| 1                             | Kortfristet del af langfristet gæld      | 129.520          | 129.320          |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 55.656           | 57.058           |
|                               | Anden gæld                               | 80.736           | 0                |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 265.912          | 186.378          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.930.412</b> | <b>1.977.071</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.426.865</b> | <b>6.231.320</b> |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter****1. Gældsforpligtelser**

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2023<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2023<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.794.020                                | 129.520                                                      | 1.664.500                                          | 1.133.760                              |
|                                | <b>1.794.020</b>                         | <b>129.520</b>                                               | <b>1.664.500</b>                                   | <b>1.133.760</b>                       |

**2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.794 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.063 t.kr.

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.

## Tanja Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tanja Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 280d2814-1977-468a-9bf1-4e5c6247ab8b

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 11:46:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a5cd79QQYPU251608831

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](http://www.esignatur.dk).