



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13<sup>ST</sup> · 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

## 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2025.

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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

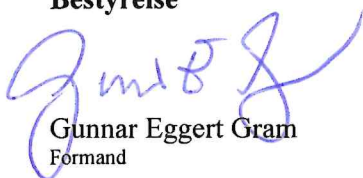
Rødding, den 4. marts 2025

### 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 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.

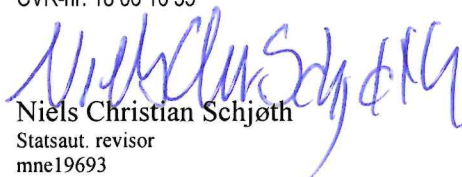
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 4. marts 2025

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 2024 - 31. december 2024  
8. 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 725 t.kr. mod 606 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 335 t.kr. mod 233 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.

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

### 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 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### 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>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>725.282</b>	<b>606.122</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-269.680	-269.680
<b>Driftsresultat</b>	<b>455.602</b>	<b>336.442</b>
Andre finansielle indtægter	14.607	6.636
Øvrige finansielle omkostninger	-40.926	-43.851
<b>Resultat før skat</b>	<b>429.283</b>	<b>299.227</b>
Skat af årets resultat	-94.335	-65.801
<b>Årets resultat</b>	<b>334.948</b>	<b>233.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	334.948	233.426
<b>Disponeret i alt</b>	<b>334.948</b>	<b>233.426</b>

## Balance 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.072.898	5.336.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.000	28.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.094.898</u>	<u>5.364.578</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.094.898</u></b>	<b><u>5.364.578</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	12.976
Andre tilgodehavender	0	25.475
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>38.451</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
Værdipapirer i alt	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Likvide beholdninger	<u>1.497.014</u>	<u>973.836</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.547.014</u></b>	<b><u>1.062.287</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.641.912</u></b>	<b><u>6.426.865</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.220.000	3.220.000
Overført resultat	1.568.309	1.233.362
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.788.309</b>	<b>4.453.362</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	45.268	43.091
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>45.268</b>	<b>43.091</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.535.711	1.664.500
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.535.711	1.664.500
1 Kortfristet del af langfristet gæld	130.850	129.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.695	55.656
Selskabsskat	20.158	0
Anden gæld	77.921	80.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	272.624	265.912
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.808.335</b>	<b>1.930.412</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.641.912</b>	<b>6.426.865</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.666.561	130.850	1.535.711	999.480
	<b>1.666.561</b>	<b>130.850</b>	<b>1.535.711</b>	<b>999.480</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.667 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.815 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: 05-03-2025 kl.: 14:46:59

Underskrevet med MitID



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).

This document has esignatur Agreement-ID: b572c8PZPPR252389765