

# Grace Invest A/S

Hjemstedsadresse: Skodsborg Strandvej 49, 2942 Skodsborg

**CVR-nummer 13 96 39 75**

## Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2018**

---

Thomas Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Grace Invest A/S Skodsborg Strandvej 49 2942 Skodsborg  Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Thomas Christensen
<b>Bestyrelse</b>	Ove Finn Christensen Thomas Christensen Grethe Engelbrecht Christensen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. februar 1990
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober til 30. september

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været administration og rådgivning til detailforretninger indenfor farvehandel samt udlejning af såvel erhvervslejemål tilknyttet nævnte detailforretninger samt boligudlejning.

Selskabet besidder endvidere kapitalandele i virksomheder tilknyttet farvehandlerbranchen.

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

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

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Grace Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 8. december 2018.

### Direktion

Thomas Christensen

### Bestyrelse

Ove Finn Christensen

Thomas Christensen

Grethe Engelbrecht Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Grace Invest A/S:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grace Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 8. december 2018

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Grace Invest A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for Grace Invest A/S og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Grace Invest Holding A/S.

## 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning inkl. lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskatter, fællesudgifter mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Grace Invest Holding A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50	år	10 - 30% forventet restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år	0 - 20% forventet restværdi

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

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Regnskabspraxis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, fortsat

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Grace Invest Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Note		2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.748.774</b>	<b>3.699.325</b>
1	Personaleomkostninger	3.182.473	3.065.324
4	Afskrivninger	330.332	330.332
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>235.969</b>	<b>303.669</b>
5	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.573.477	8.045.699
5	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
2	Finansielle indtægter	483.363	0
	Finansielle omkostninger	228.499	206.106
	<b>Resultat før skat</b>	<b>7.064.310</b>	<b>8.143.262</b>
3	Skat af årets resultat	108.484	19.236
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.955.826</b>	<b>8.124.027</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.496.514	-4.657.687
	Overført til overført resultat	5.459.312	12.781.714
	<b>Disponeret</b>	<b>6.955.826</b>	<b>8.124.027</b>

## Balance 30. september 2018

### Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	38.942.668	39.241.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	94.800	126.400
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>39.037.468</b>	<b>39.367.800</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.031.792	53.214.201
Kapitalandele i associerede virksomheder	50.000	0
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>47.081.792</b>	<b>53.214.201</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>86.119.260</b>	<b>92.582.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.685.456	5.177.681
Andre tilgodehavender	52.500	0
Tilgodehavende selskabsskat	46.723	135.415
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.784.679</b>	<b>5.313.096</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.150.621</b>	<b>6.498.809</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>28.935.300</b>	<b>11.811.905</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>115.054.560</b>	<b>104.393.906</b>

## Balance 30. september 2018

### Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	27.099.100	25.602.586
Overført resultat	37.817.462	32.358.150
<b>6 Egenkapital</b>	<b>65.416.562</b>	<b>58.460.736</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.392.000	1.237.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.392.000</b>	<b>1.237.300</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	255.315	254.213
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.789.163	38.839.163
Anden gæld	6.201.520	5.602.494
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>48.245.998</b>	<b>44.695.870</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>48.245.998</b>	<b>44.695.870</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>115.054.560</b>	<b>104.393.906</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.948.416	2.880.971
Pensioner	223.100	157.917
Andre omkostninger til social sikring	10.957	26.436
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.182.473</b>	<b>3.065.324</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilk. virksomheder	483.363	0
	<b>483.363</b>	<b>0</b>
<b>3 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-46.723	-135.415
Ændring i hensættelse til udskudt skat	154.700	156.900
Skat vedrørende tidligere år	507	-2.250
	<b>108.484</b>	<b>19.235</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. oktober	43.496.603	158.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	43.496.603	158.000
Afskrivninger 1. oktober	4.255.203	31.600
Årets afskrivninger	298.732	31.600
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	4.553.935	63.200
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>38.942.668</b>	<b>94.800</b>
<b>Ejendomsvurderinger 1. oktober 2017</b>	<b>73.730.000</b>	

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. oktober	14.908.229	0
Årets tilgang	0	50.000
Årets afgang	1.203.676	0
Anskaffelsessum 30. september	13.704.553	50.000
Værdireguleringer pr. 1. oktober	38.305.972	0
Årets resultat	6.573.477	0
Udloddet udbytte	-12.703.386	0
Tilbageføre værdireguleringer på afgang	1.151.176	0
Værdireguleringer pr. 30. september	33.327.239	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>47.031.792</b>	<b>50.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapital 1. oktober	500.000	25.602.586	32.358.150
Årets resultat	0	1.496.514	5.459.312
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>27.099.100</b>	<b>37.817.462</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantbrev i selskabet ejendomme for i alt mio. kr. 6,6 samt selvskyldnerkaution af tredjemand.

Selskabet har endvidere fået stillet garantier overfor tredje mand for i alt mio. kr. 6,25.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Grace Invest Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.



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.

## Thomas Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-629568031005  
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 11:09:58  
Underskrevet med NemID

## Thomas Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-629568031005  
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 11:09:58  
Underskrevet med NemID

## Ove Finn Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-465932666785  
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2018 kl.: 11:30:48  
Underskrevet med NemID

## Grethe Engelbrecht Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-793965740441  
Tidspunkt for underskrift: 26-12-2018 kl.: 08:43:57  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 29-12-2018 kl.: 16:22:50  
Underskrevet med NemID

## Thomas Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-629568031005  
Tidspunkt for underskrift: 30-12-2018 kl.: 09:50:27  
Underskrevet med NemID

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: f491d033wJZy16712769