

Grace Invest A/S

Hjemstedsadresse: Skodsborg Strandvej 49, 2942 Skodsborg

CVR-nummer 13 96 39 75

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2017

Thomas Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grace Invest A/S Skodsborg Strandvej 49 2942 Skodsborg Hjemstedskommune: Rudersdal
Direktion	Thomas Christensen
Bestyrelse	Ove Finn Christensen Thomas Christensen Grethe Engelbrecht Christensen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. februar 1990
Regnskabsår	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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 8. december 2017.

Direktion

Thomas Christensen

Bestyrelse

Ove Finn Christensen

Thomas Christensen

Grethe Engelbrecht Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grace Invest A/S:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grace Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 væsentligt 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 2017

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 2016/17 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 realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver, fortsat

Tilknyttede 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 virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

 Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	3.699.325	3.683.438
1 Personaleomkostninger	3.065.324	3.257.856
3 Afskrivninger	330.332	298.732
Resultat af primær drift	303.669	126.850
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.045.699	9.073.635
Finansielle indtægter	0	205
Finansielle omkostninger	206.106	184.953
Resultat før skat	8.143.262	9.015.737
2 Skat af årets resultat	19.235	-12.779
Årets resultat	8.124.027	9.028.516
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.657.687	9.073.635
Overført til overført resultat	12.781.714	-45.120
Disponeret	8.124.027	9.028.516

Balance 30. september 2017

Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	39.241.400	39.540.132
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	126.400	0
3 Materielle anlægsaktiver	39.367.800	39.540.132
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.214.201	45.168.502
4 Finansielle anlægsaktiver	53.214.201	45.168.502
Anlægsaktiver	92.582.001	84.708.634
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.177.681	4.309.413
Tilgodehavende selskabsskat	135.415	0
Tilgodehavender	5.313.096	4.309.413
Likvide beholdninger	6.498.809	784.762
Omsætningsaktiver	11.811.905	5.094.175
Aktiver i alt	104.393.906	89.802.809

Balance 30. september 2017

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	25.602.586	30.260.273
Overført resultat	32.358.150	19.576.436
5 Egenkapital	58.460.736	50.336.709
Hensættelser til udskudt skat	1.237.300	1.080.400
Hensatte forpligtelser	1.237.300	1.080.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder	254.213	249.541
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.839.163	33.169.080
Anden gæld	5.602.494	4.967.079
Kortfristet gæld	44.695.870	38.385.700
Gæld i alt	44.695.870	38.385.700
Passiver i alt	104.393.906	89.802.809
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	3.080.576
	Pensioner	160.902
	Andre omkostninger til social sikring	16.378
	Personaleomkostninger i alt	3.257.856
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	5
2	Selskabsskat	
	Aktuel skat af årets resultat	-12.779
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	0
	Skat tidligere år	0
	19.235	-12.779
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
	Anskaffelsessum 1. oktober	0
	Årets tilgang	158.000
	Årets afgang	0
	Anskaffelsessum 30. september	158.000
	Afskrivninger 1. oktober	0
	Årets afskrivninger	31.600
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	Afskrivninger 30. september	31.600
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	126.400
	Ejendomsvurderinger 1. oktober 2016	73.730.000

Noter til årsregnskabet

		2017	2016
4	Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	Anskaffelsessum 1. oktober	14.908.229	14.908.229
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsessum 30. september	14.908.229	14.908.229
	Værdireguleringer pr. 1. oktober	30.260.273	21.186.638
	Årets resultat	8.045.699	9.073.635
	Værdireguleringer pr. 30. september	38.305.972	30.260.273
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	53.214.201	45.168.502
5	Egenkapital		Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
		Selskabs- kapital	Overført resultat
	Egenkapital 1. oktober	500.000	19.576.436
	Årets resultat	0	12.781.714
	Egenkapital 30. september	500.000	32.358.150

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantbrev i selskabet ejendomme for i alt t.kr. 6.600 samt selvskyldnerkaution af tredjemand.

Selskabet har endvidere fået stillet garantier overfor 3. mand for i alt t.kr. 6.250.

Noter til årsregnskabet

7 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.