

Grace Invest A/S

Hjemstedsadresse: Skodsborg Strandvej 49, 2942 Skodsborg

CVR-nummer 13 96 39 75

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2020

Thomas Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 20. november 2020.

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 20. november 2020

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 2019/20 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 TC GI Holding ApS.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Regnskabspraxis

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.

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 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. TC GI Holding ApS fungerer som administrations-selskab. 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	0 - 90% 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

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.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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 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 TC GI Holding ApS. 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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 nettorealisation sværdi.

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%.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførsel i efterfølgende regnskabsår samt forudbetalt leje. Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste	3.681.857	3.860.473
1 Personaleomkostninger	0	288.115
4 Afskrivninger	299.232	298.732
Resultat af primær drift	3.382.625	3.273.626
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.404.637	6.794.052
5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	59.217	0
2 Finansielle indtægter	689.824	636.255
Finansielle omkostninger	169.112	242.124
Resultat før skat	19.367.191	10.461.809
3 Skat af årets resultat	871.754	806.950
Årets resultat	18.495.437	9.654.859
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.497.551	-22.713.115
Overført til overført resultat	12.997.886	29.367.974
Disponeret	18.495.437	9.654.859

Balance 30. september 2020

Aktiver

Note	2020	2019
Grunde og bygninger	40.444.704	38.643.936
4 Materielle anlægsaktiver	40.444.704	38.643.936
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.495.176	48.748.881
Kapitalandele i associerede virksomheder	109.217	50.000
5 Finansielle anlægsaktiver	33.604.393	48.798.881
Anlægsaktiver	74.049.097	87.442.817
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.048.770	18.705.820
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.325.000	1.325.000
Andre tilgodehavender	0	262.735
Tilgodehavender	26.373.770	20.293.555
Likvide beholdninger	11.942.903	2.240.308
Omsætningsaktiver	38.316.673	22.533.863
Aktiver i alt	112.365.770	109.976.680

Balance 30. september 2020

Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.883.536	4.385.985
Overført resultat	80.183.322	67.185.436
Foreslået udbytte	0	3.000.000
6 Egenkapital	90.566.858	75.071.421
Hensættelser til udskudt skat	1.677.500	1.546.200
Hensatte forpligtelser	1.677.500	1.546.200
Skyldig skat (langfristet)	740.454	652.750
Langfristet gæld	740.454	652.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder	283.658	184.868
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.255.672	26.895.168
Anden gæld	5.841.628	5.626.273
Kortfristet gæld	19.380.958	32.706.309
Gæld i alt	20.121.412	33.359.059
Passiver i alt	112.365.770	109.976.680
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	219.768
Pensioner	0	68.347
Personaleomkostninger i alt	0	288.115
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	1
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilk. virksomheder	689.824	636.255
	689.824	636.255
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	740.454	652.750
Ændring i hensættelse til udskudt skat	131.300	154.200
	871.754	806.950

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober	43.496.603
Årets tilgang	2.100.000
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	45.596.603
Afskrivninger 1. oktober	4.852.667
Årets afskrivninger	299.232
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	5.151.899
Regnskabsmæssig værdi 30. september	40.444.704
Ejendomsvurderinger	74.610.000

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. oktober	13.704.553	50.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	13.704.553	50.000
Værdireguleringer pr. 1. oktober	35.044.328	0
Årets resultat	15.404.637	59.217
Udloddet udbytte	-30.658.342	0
Tilbageføre værdireguleringer på afgang	0	0
Værdireguleringer pr. 30. september	19.790.623	59.217
Regnskabsmæssig værdi 30. september	33.495.176	109.217

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	4.385.985	67.185.436	3.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	-3.000.000
Årets resultat	0	5.497.551	12.997.886	0
Egenkapital 30. september	500.000	9.883.536	80.183.322	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter er der deponeret pantebreve i selskabets ejendomme for i alt kr. 24 mio.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for ethvert mellemværende tilknyttede selskaber måtte have til bankforbindelsen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TC GI Holding ApS som administrationsselskab 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: 20-11-2020 kl.: 15:18:26
Underskrevet med NemID

Thomas Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-629568031005
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 15:18:26
Underskrevet med NemID

Thomas Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-629568031005
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 15:18:26
Underskrevet med NemID

Ove Finn Christensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-465932666785
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 11:25:27
Underskrevet med NemID

Grethe Engelbrecht Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-793965740441
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 11:57:54
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 12:08:02
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.

This document has esignatur Agreement-ID: b518f30eWUS241054754