

GRAVES HOLDING ApS

Søvangen 12, 5260 Odense S

CVR-nr. 32 55 10 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020.

Jakob Graves Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for GRAVES HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense , den 17. august 2020

Direktion

Jakob Graves Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i GRAVES HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GRAVES HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, den 17. august 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
Statsautoriseret revisor
mne5260

Selskabsoplysninger

Selskabet

GRAVES HOLDING ApS

Søvangen 12

5260 Odense S

CVR-nr.: 32 55 10 09

Stiftet: 12. oktober 2009

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

11. regnskabsår

Direktion

Jakob Graves Larsen

Revisor

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Svendborgvej 83

5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af konsulent- og forfattervirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 317.111 kr. mod 349.887 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 63.432 kr. mod -11.733 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GRAVES HOLDING ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra husleje samt honorarer mv. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan måles pålideligt.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelse. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	317.111	349.887
Værdiregulering af investeringsejendomme	171.671	-96.843
1 Personaleomkostninger	-286.194	-233.150
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.332	-11.332
Resultat før finansielle poster	191.256	8.562
Øvrige finansielle omkostninger	-70.845	-54.531
Resultat før skat	120.411	-45.969
Skat af årets resultat	-56.979	34.236
Årets resultat	63.432	-11.733
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	63.432	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.733
Disponeret i alt	63.432	-11.733

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.390	21.722
3 Investeringsejendomme	4.307.966	4.136.296
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.318.356</u>	<u>4.158.018</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.318.356</u>	<u>4.158.018</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	32.313
Tilgodehavende selskabsskat	10.086	0
Andre tilgodehavender	0	29.942
Periodeafgrænsningsposter	8.235	10.769
Tilgodehavender i alt	<u>18.321</u>	<u>73.024</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.321</u>	<u>73.024</u>
Aktiver i alt	<u>4.336.677</u>	<u>4.231.042</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.035.493	972.061
Egenkapital i alt	1.160.493	1.097.061
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	205.950	151.297
Hensatte forpligtelser i alt	205.950	151.297
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.354.121	2.436.074
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.354.121	2.436.074
4 Kortfristet del af langfristet gæld	122.100	122.100
Gæld til pengeinstitutter	7.495	15.077
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	345.601	41.705
Selskabsskat	0	94.467
Anden gæld	140.917	273.261
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	616.113	546.610
Gældsforpligtelser i alt	2.970.234	2.982.684
Passiver i alt	4.336.677	4.231.042

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	972.061	1.097.061
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>63.432</u>	<u>63.432</u>
	<u>125.000</u>	<u>1.035.493</u>	<u>1.160.493</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>286.194</u>	<u>233.150</u>
	286.194	233.150
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	<u>33.998</u>	<u>33.998</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>33.998</u>	<u>33.998</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-12.276	-944
Årets afskrivninger	<u>-11.332</u>	<u>-11.332</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-23.608</u>	<u>-12.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>10.390</u>	<u>21.722</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	3.534.478	2.707.260
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>827.218</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.534.478</u>	<u>3.534.478</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	601.818	698.661
Årets regulering til dagsværdi	<u>171.670</u>	<u>-96.843</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>773.488</u>	<u>601.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.307.966</u>	<u>4.136.296</u>

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets 4 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C og Munkebo. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsvurderingen pr. 31. december er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4% i Odense C og 5% i Munkebo. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,25%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
3,75	4.913.385	4.307.996	605.389
4,25	4.307.966	4.307.996	0
4,75	3.878.988	4.307.996	-429.008

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.476.221	122.100	2.354.121	1.865.721
	2.476.221	122.100	2.354.121	1.865.721

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.354 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.308 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der afgivet pant Tolderlundsvej 68, 2. th på nom. 10.000 t.kr..