



Gran Ejendomme ApS

Polensgade 15
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33044003

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2024

Kathrine Gran Hartvigsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gran Ejendomme ApS
Polensgade 15
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33044003
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Kathrine Gran Hartvigsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Gran Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.06.2024

Direktion

Kathrine Gran Hartvigsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Gran Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gran Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der henvises til note 1 i regnskabet, som beskriver de væsentlige usikkerheder der er til selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har stillet sikkerhed overfor søsterselskabet Gran Living ApS, hvorfor Gran Ejendomme ApS' evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte drift af Gran Living ApS. Der er en væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskabet, hvorfor dette ligeledes er tilfældet i Gran Ejendomme ApS, da der ikke er aktiver til at kunne indestå for den resterende forpligtelse, og der er ikke afgivet øvrige hensigter om at støtte selskabet.

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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 30.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed og hermed beslægte virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 449 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere en 50% af sin virksomhedskapital og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen via fremtidig drift..

Going concern

Selskabet forventer at kunne fortsætte driften det kommende år. Selskabet forventer at realisere dets ejendom og dermed lave en delvis indfrielse af selskabets gældsforpligtelser. Selskabets gældsforpligtelser består af gæld til Gran ApS, der er hovedaktionær i Gran Living ApS, hvor Gran Ejendomme ApS har stillet sikkerhed overfor Gran Living ApS' långiver i form af Gran Ejendommens ejendom, begge selskaber er dermed tæt forbundet.

For nærmere omtale henvises der til note 1.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom er nedskrevet til den forventede genindvindingsværdi svarende til den udbudte salgsværdi fratrukket forventede nedslag og salgsomkostninger. Ejendommen er på dato for generalforsamlingen endnu ikke solgt, hvormed den fastsatte genindvindingsværdi både kan være for høj og for lav. genindvindingsværdi er fastsat ud fra ledelsens bedste skøn ved udgangen af regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (152.321) | 27.443 |
| Af- og nedskrivninger | | (182.726) | (22.074) |
| Driftsresultat | | (335.047) | 5.369 |
| Andre finansielle omkostninger | | (82.568) | (86.166) |
| Resultat før skat | | (417.615) | (80.797) |
| Skat af årets resultat | 2 | (31.000) | (9.000) |
| Årets resultat | | (448.615) | (89.797) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (448.615) | (89.797) |
| Resultatdisponering | | (448.615) | (89.797) |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.606.177 | 2.788.903 |
| Materielle aktiver | 3 | 2.606.177 | 2.788.903 |
| Anlægsaktiver | | 2.606.177 | 2.788.903 |
| Udskudt skat | | 0 | 31.000 |
| Tilgodehavender | | 0 | 31.000 |
| Likvide beholdninger | | 11.033 | 95 |
| Omsætningsaktiver | | 11.033 | 31.095 |
| Aktiver | | 2.617.210 | 2.819.998 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (1.796.365) | (1.347.750) |
| Egenkapital | | (1.696.365) | (1.247.750) |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.753 | 10.751 |
| Anden gæld | 4 | 4.302.822 | 4.056.997 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.313.575 | 4.067.748 |
| Gældsforpligtelser | | 4.313.575 | 4.067.748 |
| Passiver | | 2.617.210 | 2.819.998 |
| Going concern | 1 | | |
| Personaleforhold | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 100.000 | (1.347.750) | (1.247.750) |
| Årets resultat | 0 | (448.615) | (448.615) |
| Egenkapital ultimo | 100.000 | (1.796.365) | (1.696.365) |

Selskabet har tabt mere en 50% af sin virksomhedskapital og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen via fremtidig drift.

Noter

1 Going concern

Ledelsen har klare forventninger til den fortsatte drift af selskabet, dog afhænger den fortsatte drift i høj grad af resultaterne der genereres i selskabets søsterselskabet Gran Living ApS.

Det er ledelsens klare forventning, at selskabet fortsætter driften i løbet af 2024, som følge af de positive dispositioner der er lavet i Gran Living ApS efter balancedagen og op til regnskabsafslæggelsen.

Dog henset til de sikkerhedsstillelser der er foretaget overfor søsterselskabet har Gran Ejendomme ApS ikke i øjeblikket aktiver, eller mulighed for at fremskaffe aktiver, til at kunne realisere de restende forpligtelser der ligger i søsterselskabet. Ledelsen forventer dog ikke at sikkerhedsstillelserne tages i brug.

2 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Ændring af udskudt skat | 31.000 | 9.000 |
| | 31.000 | 9.000 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 3.049.120 |
| Kostpris ultimo | 3.049.120 |
| Af- og nedskrivninger primo | (260.217) |
| Årets nedskrivninger | (160.567) |
| Årets afskrivninger | (22.159) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (442.943) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.606.177 |

4 Anden gæld (kortfristet)

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------|------------------|------------------|
| Anden gæld i øvrigt | 4.302.822 | 4.056.997 |
| | 4.302.822 | 4.056.997 |

Anden gæld består udelukkende af gæld til Gran ApS, samt en mindre gæld til Gran Living ApS.

Lånerenten for lånet udgjorde 2 % p.a. for 2023 for Gran ApS, og lånet til Gran Living ApS, er ikke renteberegnet som følge af de aktuelle sikkerhedsstillelser fremsat fra Gran Ejendomme ApS til Gran Living ApS.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hartvigsen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sin ejendom til sikkerhed for alt mellemværende mellem Gran Living ApS og Sydbank. Gran Living ApS' mellemværende med Sydbank udgør pr. 31.12.2023 en gæld på 14.894 t.kr.

Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 2.606 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendom. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 50 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.