



Gran Ejendomme ApS

Polensgade 15
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33044003

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Kathrine Gran Hartvigsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Gran Ejendomme ApS

Polensgade 15

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33044003

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.06.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 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.

Aarhus, den 30.06.2023

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 negativt resultat på 90 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, som følge af positiv drift og øget likviditet. Selskabet har stillet sikkerhed overfor Gran Living ApS´ långiver, hvormed begge selskaber er tæt forbundet.

For nærmere omtale henvises der til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		27.443	(37.864)
Af- og nedskrivninger		(22.074)	(22.074)
Driftsresultat		5.369	(59.938)
Andre finansielle omkostninger		(86.166)	(86.223)
Resultat før skat		(80.797)	(146.161)
Skat af årets resultat	2	(9.000)	(118.000)
Årets resultat		(89.797)	(264.161)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(89.797)	(264.161)
Resultatdisponering		(89.797)	(264.161)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		2.788.903	2.810.977
Materielle aktiver	3	2.788.903	2.810.977
Anlægsaktiver		2.788.903	2.810.977
Udskudt skat		31.000	40.000
Tilgodehavender		31.000	40.000
Likvide beholdninger		95	19.550
Omsætningsaktiver		31.095	59.550
Aktiver		2.819.998	2.870.527

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		(1.347.750)	(1.257.953)
Egenkapital		(1.247.750)	(1.157.953)
Deposita		0	103.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.751	10.750
Anden gæld	4	4.056.997	3.913.810
Kortfristede gældsforpligtelser		4.067.748	4.028.480
Gældsforpligtelser		4.067.748	4.028.480
Passiver		2.819.998	2.870.527
Going concern	1		
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	(1.257.953)	(1.157.953)
Årets resultat	0	(89.797)	(89.797)
Egenkapital ultimo	100.000	(1.347.750)	(1.247.750)

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 2023, 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

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	9.000	118.000
	9.000	118.000

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.049.120
Kostpris ultimo	3.049.120
Af- og nedskrivninger primo	(238.143)
Årets afskrivninger	(22.074)
Af- og nedskrivninger ultimo	(260.217)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.788.903

4 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld i øvrigt	4.056.997	3.913.810
	4.056.997	3.913.810

Anden gæld består udelukkende af gæld til Gran ApS.
Lånerenten for lånet udgjorde 2 % p.a. for 2022.

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 administrationselskab. 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 administrationselskabets 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. 31.12.2022 en gæld på 16.568 t.kr.

Pantsatte ejendomme har en regnskabsmæssig værdi på 2.789 t.kr. pr. 31.12.2022.

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 nominel værdi.