

**Grace ApS**

**Nyvej 16C, c/o Prosedo ApS  
1851 Frederiksberg C  
CVR-nr. 35 83 17 03**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023  
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. december 2023

---

Flemming Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	10
Balance 30. juni 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Grace ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. december 2023

## Direktion

Flemming Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Grace ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grace ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. december 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46601

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor, CMA  
MNE-nr. mne14773

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Grace ApS  
Nyvej 16C, c/o Prosedo ApS  
1851 Frederiksberg C

CVR-nr.: 35 83 17 03

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 14. april 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

**Direktion**

Flemming Nielsen, direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 271.254, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.357.492.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grace ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til varer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsejendom*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdi efter ÅRL § 41 med opskrivning over egenkapitalen og med fradrag af af- og nedskrivninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>152.864</b>	<b>166.784</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-374.460</u>	<u>-137.460</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-221.596</b>	<b>29.324</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	-1.000
Finansielle omkostninger	2	<u>-145.383</u>	<u>-100.316</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-366.979</b>	<b>-71.992</b>
Skat af årets resultat	3	<u>95.725</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-271.254</u></b>	<b><u>-71.992</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-271.254</u>	<u>-71.992</u>
		<b><u>-271.254</u></b>	<b><u>-71.992</u></b>

**Balance 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>9.075.700</u>	<u>9.450.160</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.075.700</b></u>	<u><b>9.450.160</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.075.700</b></u>	<u><b>9.450.160</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>9.075.700</b></u>	<u><b>9.450.160</b></u>

**Balance 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.021.969	4.021.969
Overført resultat		<u>-744.477</u>	<u>-473.223</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>3.357.492</u></b>	<b><u>3.628.746</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.258.302</u>	<u>1.352.554</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.258.302</u></b>	<b><u>1.352.554</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.674.639	2.049.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.394.267</u>	<u>2.044.820</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>4.068.906</u></b>	<b><u>4.093.860</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	376.000	360.000
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>391.000</u></b>	<b><u>375.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.459.906</u></b>	<b><u>4.468.860</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.075.700</u></b>	<b><u>9.450.160</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	80.000	4.021.969	-473.223	3.628.746
Årets resultat	0	0	-271.254	-271.254
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>4.021.969</u></b>	<b><u>-744.477</u></b>	<b><u>3.357.492</u></b>

**Noter**

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-637.226	-692.444
Regulering	<u>637.226</u>	<u>691.444</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-1.000</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	123.762	71.899
Andre finansielle omkostninger	<u>21.621</u>	<u>28.417</u>
	<u><b>145.383</b></u>	<u><b>100.316</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-94.252	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.473</u>	<u>0</u>
	<u><b>-95.725</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris primo	4.645.000
Kostpris ultimo	4.645.000
Opskrivninger primo	5.136.370
Opskrivninger ultimo	5.136.370
Af- og nedskrivninger primo	331.210
Årets afskrivninger	374.460
Af- og nedskrivninger ultimo	705.670
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.075.700</b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	4.293.790

	2022/23	2021/22
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	2.229.954	2.228.954
Tilgang i årets løb	0	1.000
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	2.229.954	2.229.954
Værdireguleringer primo	-2.229.954	-2.228.954
Årets regulering	-637.226	691.444
Årets resultat	637.226	-692.444
Værdireguleringer ultimo	-2.229.954	-2.229.954
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Holdberggård ApS	Vordingborg	100%	-1.445.598	-637.226

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	170.639	599.040
Mellem 1 og 5 år	<u>1.504.000</u>	<u>1.450.000</u>
Langfristet del	1.674.639	2.049.040
Inden for et år	<u>376.000</u>	<u>360.000</u>
	<b><u>2.050.639</u></b>	<b><u>2.409.040</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.394.267</u>	<u>2.044.820</u>
Langfristet del	2.394.267	2.044.820
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.394.267</u></b>	<b><u>2.044.820</u></b>

## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FLN Ejendomskonsulent ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2023 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.050, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 9.312.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er i selskabets egen besiddelse.