



Grata ApS

Jernbanegade 19
9670 Løgstør
CVR-nr. 37212733

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.07.2021

Peter Veggerby Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Grata ApS

Jernbanegade 19

9670 Løgstør

CVR-nr.: 37212733

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Peter Veggerby Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Grata 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 02.07.2021

Direktion

Peter Veggerby Pedersen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Grata ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Grata ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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.

Aalborg, den 02.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Bjørnlund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i materielle og immaterielle aktiver sat udlejning og lignende virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 9.931 t.kr. i 2020 mod et overskud på 133 t.kr. i regnskabsåret 2019. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets egenkapital udgør 10.468 t.kr. pr. 31.12.2020.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		201.002	256.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.325.126	0
Af- og nedskrivninger	1	(29.600)	0
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		(280.978)	36.512
Driftsresultat		7.215.550	293.370
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.346.892	(68.394)
Andre finansielle indtægter	2	0	11.310
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.761)	0
Andre finansielle omkostninger		(54.477)	(39.570)
Resultat før skat		11.506.204	196.716
Skat af årets resultat	3	(1.575.202)	(63.270)
Årets resultat		9.931.002	133.446
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.931.002	133.446
Resultatdisponering		9.931.002	133.446

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		8.400.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		240.800	0
Materielle aktiver	4	8.640.800	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.247.417	0
Finansielle aktiver	5	4.247.417	0
Anlægsaktiver		12.888.217	0
Aktiver bestemt for salg		5.758.572	1.226.188
Varebeholdninger		5.758.572	1.226.188
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	472.185
Udskudt skat		0	17.000
Andre tilgodehavender		50.663	12.733
Tilgodehavender		50.663	501.918
Likvide beholdninger		446.973	711.564
Omsætningsaktiver		6.256.208	2.439.670
Aktiver		19.144.425	2.439.670

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.346.892	0
Overført overskud eller underskud		6.071.085	486.975
Egenkapital		10.467.977	536.975
Udskudt skat		1.544.000	0
Hensatte forpligtelser		1.544.000	0
Deposita		17.579	17.579
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.579	17.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.151	8.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.124.124	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		14.202	50.270
Anden gæld		3.942.392	1.826.541
Kortfristede gældsforpligtelser		7.114.869	1.885.116
Gældsforpligtelser		7.132.448	1.902.695
Passiver		19.144.425	2.439.670
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	486.975	536.975
Årets resultat	0	4.346.892	5.584.110	9.931.002
Egenkapital ultimo	50.000	4.346.892	6.071.085	10.467.977

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	29.600	0
	29.600	0

2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11.310
	0	11.310

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	14.202	50.270
Ændring af udskudt skat	1.561.000	13.000
	1.575.202	63.270

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Overførsler	1.074.874	0
Tilgange	0	270.400
Kostpris ultimo	1.074.874	270.400
Årets afskrivninger	0	(29.600)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(29.600)
Årets dagsværdireguleringer	7.325.126	0
Dagsværdireguleringer ultimo	7.325.126	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.400.000	240.800

Selskabets ejendomme består af en ejendom til erhversbrug, herunder lageropbevaring, samt en villa som udlejes til beboelse, som samlet set udgør 9.434 m². Begge ejendomme har beliggenhed i løgstør.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 196 kr./m² for erhvervs ejendommen.

Den årlige leje udgør 571 kr./m² for beboelsesejendommen.

For ejendom anvendt til erhvervsbrug er der fastsat 10,6% i afkastkrav.

For beboelsesejendommen er der fastsat 6,5% i afkastkrav.

Det samlede afkastkrav er 10,2%

Ved forøgelse af afkast kravet med 0,5% vil der forekomme en reduktion i værdien på ca. 401 t.kr., og reduceres afkastkravet med 0,5% vil der forekomme en forøgelse i værdien på ca. 445 t.kr.

Afkastkravet for ejendommen til erhvervsbrug er fastsat ud for forudsætning om, at tomgangsprocenten vil falde fra ca. 61% til 38% i det kommende år. Endvidere er afkastkravet for beboelsesejendommen fastsat ud fra forudsætning om en tomgangsprocent på 0% i det kommende år.

Ejendommen til erhvervsbrug er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 852 kr./m² og beboelsesejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.382 kr./m²

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Kostpris ultimo	50.000
Andel af årets resultat	4.346.892
Opskrivninger ultimo	4.346.892
Nedskrivninger primo	(50.000)
Andre reguleringer	(99.475)
Nedskrivninger ultimo	(149.475)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.247.417

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Deposita	17.579
	17.579

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	8.400.000
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	7.325.126

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vegggerbys 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.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, omkostninger til vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter investeringsguld, ejendomme og grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.