

GRAU Ventures ApS
Cypresvej 40B, 7400 Herning

CVR-nr. 41 69 62 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Claus Bjørn-Diderichsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for GRAU Ventures ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. juni 2024

Direktion

Claus Bjørn-Diderichsen
Direktør

Bestyrelse

Kristian Grau Sigtenbjerggaard
Formand

Claus Bjørn-Diderichsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i GRAU Ventures ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GRAU Ventures ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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 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.

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.

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.

Ikast, den 26. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

Selskabet	GRAU Ventures ApS Cypresvej 40B 7400 Herning
	CVR-nr.: 41 69 62 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Bestyrelse	Kristian Grau Sigtenbjerggaard, Formand Claus Bjørn-Diderichsen
Direktion	Claus Bjørn-Diderichsen, Direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Dattervirksomhed	Grau Engineering ApS, Herning
Kapitalinteresse	Pinecone Automation ApS, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og investering af ejendomme

Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,9 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 8 t.kr. mod 499 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af regulering af investeringsejendom til dagsværdi med 152 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GRAU Ventures 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter GRAU Ventures ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	353.643	217.445
Værdiregulering af investeringsejendomme	-152.003	182.003
Driftsresultat	201.640	399.448
Andre finansielle indtægter	68.668	286.814
2 Øvrige finansielle omkostninger	-259.850	-97.894
Resultat før skat	10.458	588.368
Skat af årets resultat	-2.082	-89.556
Årets resultat	8.376	498.812
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.376	498.812
Disponeret i alt	8.376	498.812

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	4.850.000	5.002.003
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.850.000</u>	<u>5.002.003</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.500.000	2.500.000
5 Kapitalinteresse	300.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.650.000</u>	<u>7.802.003</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.500	15.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.021.224	2.288.938
Tilgodehavende selskabsskat	0	41.444
Tilgodehavender i alt	<u>2.042.724</u>	<u>2.345.382</u>
Likvide beholdninger	17.812	62.419
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.060.536</u>	<u>2.407.801</u>
Aktiver i alt	<u>9.710.536</u>	<u>10.209.804</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.190.356	2.181.980
	Egenkapital i alt	<u>2.230.356</u>	<u>2.221.980</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	495.000	509.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>495.000</u>	<u>509.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.468.570	2.526.932
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.468.570</u>	<u>2.526.932</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	95.000	135.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	5.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.366.313	3.647.071
	Selskabsskat	16.082	0
7	Anden gæld	980.966	1.150.349
	Periodeafgrænsningsposter	46.249	14.472
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.516.610</u>	<u>4.951.892</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.985.180</u>	<u>7.478.824</u>
	Passiver i alt	<u>9.710.536</u>	<u>10.209.804</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.683.168	1.723.168
Årets overførte overskud eller underskud	0	498.812	498.812
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.181.980	2.221.980
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.376	8.376
	40.000	2.190.356	2.230.356

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger mv.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,9 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmuligheder mv.

Grundet de nuværende markedsforhold for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	109.412	39.377
Andre finansielle omkostninger	<u>150.438</u>	<u>58.517</u>
	<u>259.850</u>	<u>97.894</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>2.861.101</u>	<u>2.861.101</u>
Kostpris 31. december	<u>2.861.101</u>	<u>2.861.101</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.140.902	1.958.899
Årets regulering til dagsværdi	<u>-152.003</u>	<u>182.003</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>1.988.899</u>	<u>2.140.902</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.850.000</u>	<u>5.002.003</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en industri- og logistikejendomme på i alt 1113 m² beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggende Herning	6,9
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	350

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.850 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 323 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 384 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.500.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.500.000
Kostpris 31. december	2.500.000	2.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.500.000	2.500.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos GRAU Ventures ApS
Grau Engineering ApS, Herning	100 %	1.444.280	668.832	2.500.000
		1.444.280	668.832	2.500.000

5. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar	300.000	0
Tilgang i årets løb	0	300.000
Kostpris 31. december	300.000	300.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	300.000	300.000

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos GRAU Ventures ApS
Pinecone Automation ApS, Herning	33,33 %	831.004	404.774	300.000
		831.004	404.774	300.000

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.563.570	2.661.932
Heraf forfalder inden for 1 år	-95.000	-135.000
	2.468.570	2.526.932
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.089.000	1.985.000
7. Anden gæld		
Andel af anden gæld for Grau Ventures ApS, som ikke vedrører offentlig gæld og personalegæld udgør 934 t.kr. af anden gæld.		
8. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december		4.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-152.003
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.564 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.850 t.kr.		
Virksomhedens samlede sikkerhedsstillelse for tilknyttede virksomheder udgør maksimalt 860 t.kr.		
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K.Grau Holding ApS, CVR-nr. 35818782, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Claus Bjørn-Diderichsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bjørn-Diderichsen
Direktør
ID: 857ab69c-8f84-4c5c-b625-3dfbeb92785f
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 20:10:18
Underskrevet med MitID



Claus Bjørn-Diderichsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bjørn-Diderichsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 857ab69c-8f84-4c5c-b625-3dfbeb92785f
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 20:10:18
Underskrevet med MitID



Kristian Grau Sigtenbjerggaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Grau Sigtenbjerggaard
Bestyrelsesformand
ID: 723a8549-196f-4d46-b986-453deaf18312
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 11:01:31
Underskrevet med MitID



Morten Broberg Lind

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Broberg Lind
Revisor
ID: 89fc48d7-9ad8-4fe8-a228-51b3bc98d489
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 11:14:37
Underskrevet med MitID



Claus Bjørn-Diderichsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bjørn-Diderichsen
Dirigent
ID: 857ab69c-8f84-4c5c-b625-3dfbeb92785f
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:29:54
Underskrevet med MitID

