

Gravene A/S
Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 31 88 58 76

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2018.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Gravene A/S.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14. november 2018

Direktion

Jørn Klokkeholm

Bestyrelse

Jørn Klokkeholm

Anette Klokkeholm

Marianne Klokkeholm

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til aktionæren i Gravene A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Gravene A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. november 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
mne21392

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gravene A/S Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 31 88 58 76
	Stiftet: 17. december 2008
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	10. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
Direktion	Jørn Klokkeholm
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Jørn Klokkeholm Holding A/S, Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 456.050 kr. mod 1.314.791 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.987.020 kr., svarende til en egenfinansiering på 37,6 % af de samlede aktiver på 21.250.916 t.kr., hvilket er en stigning på 7 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gravene A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administrative funktioner.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 investeringsejendom”.

Investeringsejendom 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 ”værdiregulering af investeringsejendom”.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gravene A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.403.196	1.468.810
Værdiregulering af investeringsejendom	-650.000	0
Administrationsomkostninger	-17.953	-16.582
Resultat før finansielle poster	735.243	1.452.228
Finansielle indtægter	4	429.432
2 Finansielle omkostninger	-150.567	-196.031
Resultat før skat	584.680	1.685.629
Skat af årets resultat	-128.630	-370.838
Årets resultat	456.050	1.314.791
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	456.050	1.314.791
Disponeret i alt	456.050	1.314.791

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>21.200.000</u>	<u>21.850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.200.000</u>	<u>21.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.200.000</u>	<u>21.850.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>50.916</u>	<u>2.760.557</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.916</u>	<u>2.760.557</u>
	Aktiver i alt	<u>21.250.916</u>	<u>24.610.557</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	7.487.020	7.030.970
	Egenkapital i alt	<u>7.987.020</u>	<u>7.530.970</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.446.081	1.466.593
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.446.081</u>	<u>1.466.593</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	5.960.265	6.575.868
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.960.265</u>	<u>6.575.868</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	611.000	606.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	4.827.943	8.036.992
	Selskabsskat	149.142	153.909
	Anden gæld	269.465	240.225
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.857.550</u>	<u>9.037.126</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.817.815</u>	<u>15.612.994</u>
	 Passiver i alt	 <u>21.250.916</u>	 <u>24.610.557</u>
1	Medarbejderforhold		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	118.793	142.244
Andre renteomkostninger	<u>31.774</u>	<u>53.787</u>
	<u>150.567</u>	<u>196.031</u>
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli	<u>19.973.095</u>	<u>19.973.095</u>
Kostpris 30. juni	<u>19.973.095</u>	<u>19.973.095</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	1.876.905	1.876.905
Årets regulering til dagsværdi	<u>-650.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>1.226.905</u>	<u>1.876.905</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>21.200.000</u>	<u>21.850.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelse af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet opgjort til 6,5 %.</p>		
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	7.030.970	5.716.179
Årets overførte overskud eller underskud	<u>456.050</u>	<u>1.314.791</u>
	<u>7.487.020</u>	<u>7.030.970</u>

6. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>611.000</u>	<u>3.531.000</u>	<u>6.571.265</u>	<u>7.181.868</u>
	<u>611.000</u>	<u>3.531.000</u>	<u>6.571.265</u>	<u>7.181.868</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.571 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 21.200 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Klokkeholm Holding A/S, CVR-nr. 15 40 56 35 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.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.