

**Gravene A/S**  
Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 31 88 58 76

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017.

---

Jørn Klokkeholm  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. november 2017

### **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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. november 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Gravene A/S Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 31 88 58 76
	Stiftet: 17. december 2008
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 9. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
<b>Direktion</b>	Jørn Klokkeholm
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	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 1.314.791 kr. mod 846.810 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.530.970 kr., svarende til en egenfinansiering på 30,6 % af de samlede aktiver på 24.610.557 t.kr., hvilket er en stigning på 4,8 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendom  
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 413 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør -91 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 322 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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).

## **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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 kildeskatter 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.

### **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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.468.810</b>	<b>1.381.246</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	0	-72.714
Administrationsomkostninger	-16.582	-15.009
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.452.228</b>	<b>1.293.523</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	28.050
Finansielle indtægter	429.432	7.093
1 Finansielle omkostninger	-196.031	-243.013
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.685.629</b>	<b>1.085.653</b>
Skat af årets resultat	-370.838	-238.843
<b>Årets resultat</b>	<b>1.314.791</b>	<b>846.810</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.314.791	846.810
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.314.791</b>	<b>846.810</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendom	<u>21.850.000</u>	<u>21.850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.850.000</u>	<u>21.850.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.850.000</u></b>	<b><u>21.850.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.940.061</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.940.061</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.760.557</u>	<u>272.083</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.760.557</u></b>	<b><u>2.212.144</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.610.557</u></b>	<b><u>24.062.144</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Aktiekapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	7.030.970	5.716.179
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.530.970</u></b>	<b><u>6.216.179</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.466.593	1.249.664
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.466.593</u></b>	<b><u>1.249.664</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	6.575.868	7.623.260
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.575.868	7.623.260
5 Kortfristet del af langfristet gæld	606.000	589.900
Gæld til tilknyttet virksomhed	8.036.992	7.894.699
Selskabsskat	153.909	132.440
Anden gæld	240.225	356.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.037.126	8.973.041
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.612.994</u></b>	<b><u>16.596.301</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.610.557</u></b>	<b><u>24.062.144</u></b>
 <b>6 Medarbejderforhold</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttet virksomhed	142.244	154.166
Andre renteomkostninger	53.787	88.847
	<b><u>196.031</u></b>	<b><u>243.013</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>2. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. juli	<u>19.973.095</u>	<u>19.973.095</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>19.973.095</u></b>	<b><u>19.973.095</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	<u>1.876.905</u>	<u>1.876.905</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>1.876.905</u></b>	<b><u>1.876.905</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>21.850.000</u></b>	<b><u>21.850.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 markedsniveaueu.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet opgjort til 6,1 %.</p>		
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	5.716.179	4.869.369
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.314.791</u>	<u>846.810</u>
	<b><u>7.030.970</u></b>	<b><u>5.716.179</u></b>

## Noter

---

### 5. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	606.000	4.155.000	7.181.868	8.213.160
	<b>606.000</b>	<b>4.155.000</b>	<b>7.181.868</b>	<b>8.213.160</b>

2016/17

2015/16

### 6. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

1

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.182 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 21.850 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.