

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

CVR-nr. 31 88 58 76

**Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021.

---

Jørn Dybbro 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 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. november 2021

### Direktion

Jørn Dybbro Klokkerholm

Marianne Dybbro Klokkerholm

### Bestyrelse

Else Klokkerholm  
formand

Anette Dybbro Klokkerholm

Jørn Dybbro Klokkerholm

## 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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 30. november 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

**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 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Else Klokkeholm, formand Anette Dybbro Klokkeholm Jørn Dybbro Klokkeholm
<b>Direktion</b>	Jørn Dybbro Klokkeholm Marianne Dybbro 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 2.507.513 kr. mod -2.569.480 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og skyldes værdiregulering af investeringsejendommen i året.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.800.408 kr., svarende til en egenfinansiering på 40,4 % af de samlede aktiver på 19.303.981 kr., hvilket er en stigning på 9,7 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.322.565</b>	<b>1.058.371</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	2.000.000	-4.200.000
Administrationsomkostninger	-17.008	-27.090
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.305.557</b>	<b>-3.168.719</b>
2 Finansielle omkostninger	-90.810	-125.487
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.214.747</b>	<b>-3.294.206</b>
Skat af årets resultat	-707.234	724.726
<b>Årets resultat</b>	<b>2.507.513</b>	<b>-2.569.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.507.513	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.569.480
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.507.513</b>	<b>-2.569.480</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>19.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.000.000</u></b>	<b><u>17.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>303.981</u>	<u>217.907</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>303.981</u></b>	<b><u>217.907</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.303.981</u></b>	<b><u>17.217.907</u></b>



**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	7.300.408	4.792.895
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.800.408</u></b>	<b><u>5.292.895</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.329.532	767.058
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.329.532</u></b>	<b><u>767.058</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	4.138.517	4.736.600
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.138.517</u>	<u>4.736.600</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	604.000	613.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	4.967.701	5.463.418
	Selskabsskat	144.760	76.778
	Anden gæld	299.063	248.158
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.035.524</u>	<u>6.421.354</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.174.041</u></b>	<b><u>11.157.954</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.303.981</u></b>	<b><u>17.217.907</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	7.362.375	7.862.375
Årets overførte resultat	0	-2.569.480	-2.569.480
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	4.792.895	5.292.895
Årets overførte resultat	0	2.507.513	2.507.513
	<b>500.000</b>	<b>7.300.408</b>	<b>7.800.408</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	74.504	116.653
Andre finansielle omkostninger	16.306	8.834
	<b>90.810</b>	<b>125.487</b>
	30/6 2021	30/6 2020
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. juli	19.973.095	19.973.095
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>19.973.095</b>	<b>19.973.095</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-2.973.095	1.226.905
Årets regulering til dagsværdi	2.000.000	-4.200.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>-973.095</b>	<b>-2.973.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>19.000.000</b>	<b>17.000.000</b>

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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelse af markedsniveaet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet opgjort til 6,5 %.

	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	4.742.517	604.000	4.138.517	1.728.000
	<b>4.742.517</b>	<b>604.000</b>	<b>4.138.517</b>	<b>1.728.000</b>

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.743 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 19.000 t.kr.

### 6. **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 Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Gravene A/S 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.

### **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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsjendom**

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

Investeringsjendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav. 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 investeringsejendom”.

Investeringsjendom 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”.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### **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.

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

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 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**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

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