

## **Grams Hoteller ApS**

Strandvejen 210  
Havhuse  
8543 Hornslet  
CVR-nr. 33263244

## **Årsrapport for 1.01. - 31.12.15**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2016

---

Christian Richard Gram Nielsen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# **Abel & Jørgensen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Grams Hoteller ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Grams Hoteller ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 22. juni 2016

### **Direktion**

Christian Richard Gram Nielsen

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Grams Hoteller ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grams Hoteller ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. juni 2016

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Jette Frederiksen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Grams Hoteller ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Grams Hoteller ApS for 1.01. - 31.12.15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejen indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter sædvanlige omkostninger i forbindelse med ejendomsdrift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, eventuelle forbrugsomkostninger samt vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

**Brugstid**

3 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Grams Hoteller ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse omkostningsføres i det år de afholdes under andre eksterne omkostninger.

## Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

## Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet. Udskudt skat er afsat med 22%.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**Grams Hoteller ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld med pant i investeringejendomme måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Resultatopgørelse

	Note	1.01. - 31.12.15 kr.	1.01. - 31.12.14 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>520.623</b>	<b>532.520</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.200	-12.200
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	323.275
<b>Driftsresultat</b>		<b>508.423</b>	<b>843.595</b>
Finansielle indtægter	1	653	2.018
Finansielle omkostninger	2	-267.297	-280.476
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.779</b>	<b>565.137</b>
Skat af årets resultat		-56.126	-127.529
<b>Årets resultat</b>		<b>185.653</b>	<b>437.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		185.653	437.608
		<b>185.653</b>	<b>437.608</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.575	16.775
Investeringsejendomme	3	7.200.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.204.575</b>	<b>7.216.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.204.575</b>	<b>7.216.775</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>236.960</b>	<b>313.986</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>236.960</b>	<b>313.986</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.441.535</b>	<b>7.530.761</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	81.000	81.000
Overkurs ved emission	5	1.923.000	1.923.000
Overført resultat	6	1.141.220	955.567
<b>Egenkapital</b>		<b>3.145.220</b>	<b>2.959.567</b>
Hensættelser til udskudt skat		230.410	201.522
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>230.410</b>	<b>201.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.820.636	3.138.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.820.636</b>	<b>3.138.992</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		318.356	296.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.811	40.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		718.554	723.681
Anden gæld		68.548	69.534
Deposita		100.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.245.269</b>	<b>1.230.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.065.905</b>	<b>4.369.672</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.441.535</b>	<b>7.530.761</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

## Noter

	1.01. - 31.12.15	1.01. - 31.12.14
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	653	2.018
	<b>653</b>	<b>2.018</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	32.484	29.079
Andre finansielle omkostninger	234.813	251.397
	<b>267.297</b>	<b>280.476</b>
	<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	6.876.725	6.876.725
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.876.725</b>	<b>6.876.725</b>
Opskrivninger primo	323.275	0
Årets opskrivninger	0	323.275
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>323.275</b>	<b>323.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
Ved værdiansættelse af udlejningsjendom pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,6%, mod 7,7% pr. 31.12.2014.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	81.000	81.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>81.000</b>
Selskabet er stiftet den 1.11.2010 med en kapital på kr. 80.000. Selskabskapitalen er udvidet med kr. 1.000 i 2010/11.		
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	1.923.000	1.923.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.923.000</b>	<b>1.923.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	955.567	517.959
Årets resultat	185.653	437.608
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.141.220</b>	<b>955.567</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Grams Hoteller ApS

Noter

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.820.636	318.356	1.299.826
	<b>2.820.636</b>	<b>318.356</b>	<b>1.299.826</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gram Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbyttet for de sambeskattede selskaber.

Herudover har selskabet ingen kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.138.992 er udstedt pantebreve i alt nom. kr. 4.400.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 7.200.000

Herudover har selskabet ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.