

## **Grams Hoteller ApS**

**Strandvejen 210  
8543 Hornslet**

**CVR-nr. 33 26 32 44**

### **Årsrapport for 2019**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. september 2020



Christian Richard Gram Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Grams Hoteller ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

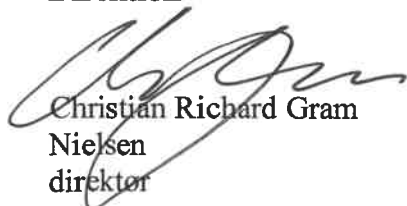
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 16. september 2020

### Direktion



Christian Richard Gram  
Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Grams Hoteller ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grams Hoteller ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

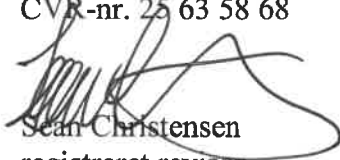
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 16. september 2020

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grams Hoteller ApS  
Strandvejen 210  
8543 Hornslet

CVR-nr.: 33 26 32 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Syddjurs

### Direktion

Christian Richard Gram Nielsen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 281.982, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.095.021.

Selskabet er ikke direkte påvirket af Covid-19, men kan blive indirekte ramt idet selskabets udlejningsejendom anvendes til hotel og restaurationsdrift.

Denne branche er pt. påvirket negativ, hvorfor det på sigt kan påvirke værdiansættelse af ejendommen eller ved evt. genudlejning af ejendommen påvirke fremtidig huslejeindtægt.

Der kan således være en ikke målbar usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets udlejningsejendom fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grams Hoteller ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger udlejningsejendommen samt til administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret model. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>509.514</b>	<b>518.138</b>
Finansielle indtægter	1	52.194	15.073
Finansielle omkostninger		<u>-199.917</u>	<u>-178.517</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>361.791</b>	<b>354.694</b>
Skat af årets resultat		<u>-79.809</u>	<u>-78.107</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>281.982</u></b>	<b><u>276.587</u></b>
Overført resultat		<u>281.982</u>	<u>276.587</u>
		<b><u>281.982</u></b>	<b><u>276.587</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	7.200.000	7.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.200.000</b></u>	<u><b>7.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.200.000</b></u>	<u><b>7.200.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3	<u>1.137.119</u>	<u>676.995</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.137.119</b></u>	<u><b>676.995</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.137.119</b></u>	<u><b>676.995</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.337.119</b></u></u>	<u><u><b>7.876.995</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Overført resultat		<u>4.014.021</u>	<u>3.732.039</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>4.095.021</u></b>	<b><u>3.813.039</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>328.369</u>	<u>329.249</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>328.369</u></b>	<b><u>329.249</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.593.223	2.718.993
Andre kreditinstitutter		<u>347.335</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.940.558</u></b>	<b><u>2.718.993</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	213.783	128.290
Kreditinstitutter		314.709	577.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.288	68.026
Skyldigt sambeskatningsbidrag		80.689	32.431
Anden gæld		180.702	109.628
Deposita		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>973.171</u></b>	<b><u>1.015.714</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.913.729</u></b>	<b><u>3.734.707</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.337.119</u></b>	<b><u>7.876.995</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>52.194</u>	<u>15.073</u>
	<u><b>52.194</b></u>	<u><b>15.073</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Østjylland og er udlejet til restaurationsdrift. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,75% mod 7,70% foregående år.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,50% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -433 / +500.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>3 Tilgodehavender</b>		
Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<u>1.137.119</u>	<u>0</u>

## 4 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2019	81.000	3.732.039	3.813.039
Årets resultat	<u>0</u>	<u>281.982</u>	<u>281.982</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u><b>81.000</b></u>	<u><b>4.014.021</b></u>	<u><b>4.095.021</b></u>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.847.283	2.721.356	128.133	2.057.853
Andre kreditinstitutter	0	432.985	85.650	0
	<b>2.847.283</b>	<b>3.154.341</b>	<b>213.783</b>	<b>2.057.853</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gram Holding, Løgten ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet kautionserklæring for alt mellemværende for søsterselskabets gæld til kreditinstitut. Gælden udgør kr. 0 pr. 31.12.2019.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.721 er der udstedt pantebreve i alt nom. tkr. 3.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi tkr. 7.200.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i alt tkr. 748 er der ydermere udstedt ejerpantebreve nom. tkr. 2.650, med pant i selskabets ejendom, regnskabsmæssig værdi tkr. 7.200.