
Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS

Lysbjergvej 10, 6500 Vojens

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 38 07 50 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/11 2017

Henrik Gram
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 7. november 2017

Direktion

Henrik Gram
direktør

Morten Gram
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 vores 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 regnskabet 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 7. november 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS
Lysbjergvej 10
6500 Vojens

Telefon: 74 52 30 75

Telefax: 74 53 01 64

E-mail: info@vaagram.dk

Hjemmeside: www.vaagram.dk

CVR-nr.: 38 07 50 98

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Haderslev

Direktion

Henrik Gram

Morten Gram

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		1.777.118	1.769.453
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-942.879	-943.452
Andre driftsomkostninger		-19.266	0
Resultat før finansielle poster		814.973	826.001
Finansielle omkostninger	3	-136.471	-130.985
Resultat før skat		678.502	695.016
Skat af årets resultat	4	-149.134	-153.012
Årets resultat		529.368	542.004

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		529.368	542.004
		529.368	542.004

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		33.045.978	34.028.123
Materielle anlægsaktiver	5	33.045.978	34.028.123
Anlægsaktiver		33.045.978	34.028.123
Andre tilgodehavender		230.573	2.207.120
Periodeafgrænsningsposter		31.760	32.227
Tilgodehavender		262.333	2.239.347
Likvide beholdninger		5.082.252	1.929.258
Omsætningsaktiver		5.344.585	4.168.605
Aktiver		38.390.563	38.196.728

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		22.872.880	22.343.512
Egenkapital	6	22.922.880	22.393.512
Hensættelse til udskudt skat	7	630.514	571.778
Hensatte forpligtelser		630.514	571.778
Gæld til realkreditinstitutter		12.582.803	13.310.938
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.582.803	13.310.938
Gæld til realkreditinstitutter	8	728.136	725.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.318	0
Selskabsskat		90.398	75.660
Anden gæld		1.232.056	1.119.250
Periodeafgrænsningsposter		184.458	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.254.366	1.920.500
Gældsforpligtelser		14.837.169	15.231.438
Passiver		38.390.563	38.196.728
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	942.879	943.452
	942.879	943.452
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	136.471	130.985
	136.471	130.985
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.398	75.130
Årets udskudte skat	58.736	77.882
	149.134	153.012

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	34.971.575
Afgang i årets løb	<u>-41.451</u>
Kostpris 30. juni	<u>34.930.124</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	943.455
Årets afskrivninger	942.879
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.188</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.884.146</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.045.978</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	50.000	22.343.512	22.393.512
Årets resultat	<u>0</u>	<u>529.368</u>	<u>529.368</u>
Egenkapital 30. juni	<u>50.000</u>	<u>22.872.880</u>	<u>22.922.880</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	636.363	577.946
Låneomkostninger	<u>-5.849</u>	<u>-6.168</u>
	<u>630.514</u>	<u>571.778</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.642.455	10.381.742
Mellem 1 og 5 år	2.940.348	2.929.196
Langfristet del	<u>12.582.803</u>	<u>13.310.938</u>
Inden for 1 år	<u>728.136</u>	<u>725.590</u>
	<u>13.310.939</u>	<u>14.036.528</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.045.978	34.028.123
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets banker:

Ejerpantebrev med pant i erhvervsjendommen beliggende Lysbjergvej 10, Vojens, er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med Danske Bank A/S på:	15.000.000	15.000.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet er stiftet med virkning pr. 1. juli 2015 og hæfter solidarisk med V. Å. Gram A/S for de forpligtelser, som var tilstede ved spaltningen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse samt kontorforhold.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	30 år
---------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.