
Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS

Lysbjergvej 10, 6500 Vojens

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 38 07 50 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/11 2016

Henrik Gram
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 16. november 2016

Direktion

Henrik Gram
direktør

Morten Gram
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Trekantområdet, den 16. november 2016

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 542.004, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 22.393.512.

Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår.

Selskabet er stiftet i forbindelse med en skattefri grenspaltning, hvor ejendommen Lysbjergvej 10 med tilhørende gældsforpligtelser er overført fra V. Å. Gram A/S til selskabet. Registrering er sket hos Erhvervsstyrelsen med virkning fra den 26. august 2016, men i henhold til reglerne om stiftelse med tilbagevirkende kraft omfatter årsrapporten regnskabsperioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.769.453
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-943.452</u>
Resultat før finansielle poster		826.001
Finansielle omkostninger	2	<u>-130.985</u>
Resultat før skat		695.016
Skat af årets resultat	3	<u>-153.012</u>
Årets resultat		<u>542.004</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>542.004</u>
	<u>542.004</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Grunde og bygninger		34.028.123
Materielle anlægsaktiver	4	34.028.123
Anlægsaktiver		34.028.123
Andre tilgodehavender		2.207.120
Periodeafgrænsningsposter		32.227
Tilgodehavender		2.239.347
Likvide beholdninger		1.929.258
Omsætningsaktiver		4.168.605
Aktiver		38.196.728

Balance 30. juni

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>22.343.512</u>
Egenkapital	5	<u>22.393.512</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>571.778</u>
Hensatte forpligtelser		<u>571.778</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.310.938</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>13.310.938</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	725.590
Selskabsskat		75.660
Anden gæld		<u>1.119.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.920.500</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.231.438</u>
Passiver		<u>38.196.728</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	

Noter til årsregnskabet

	2015/16
	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	943.452
	943.452
2 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	130.985
	130.985
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	75.130
Årets udskudte skat	77.882
	153.012
4 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg-
	ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	35.175.726
Afgang i årets løb	-204.151
Kostpris 30. juni	34.971.575
Ned- og afskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	943.452
Ned- og afskrivninger 30. juni	943.452
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	34.028.123

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 31.000.000.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	21.801.508	21.851.508
Årets resultat	0	542.004	542.004
Egenkapital 30. juni	50.000	22.343.512	22.393.512

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16 DKK
Materielle anlægsaktiver	577.946
Låneomkostninger	-6.168
	571.778

7 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	10.381.742
Mellem 1 og 5 år	2.929.196
Langfristet del	13.310.938
Inden for 1 år	725.590
	14.036.528

Noter til årsregnskabet

2015/16

DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

34.028.123

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V. Å. Gram ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Af- og nedskrivninger

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

Regnskabspraksis

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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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 nominel værdi.