



Registreret revisionspartnerselskab
Mynstersvej 5, 4.
1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Gram Ejendomme ApS

Gl. Helsingevej 5
3400 Hillerød
CVR-nr. 29514410

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2016.

Jesper Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter.....	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Gram Ejendomme ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 5. juli 2016

Direktionen

Kari Elisabeth Midling Gram

Jesper Gram

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gram Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gram Ejendomme 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Et medlem af ledelsen har i årets løb lånt TDKK 45 af selskabet. Lånet er tilbagebetalt den 1. juli 2015, jf. regnskabets note 3. Udlånet er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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.

Frederiksberg, den 5. juli 2016

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher Nielsen
Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Gram Ejendomme ApS
Gl. Helsingevej 5
3400 Hillerød

CVR-nummer: 29514410
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Kari Elisabeth Midling Gram
Jesper Gram

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Mynstersvej 5, 4.
1827 Frederiksberg C

Kontaktpersoner:

Sune Bacher Nielsen
Christian Fisker

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året afsluttet saneringen af ejendommen Krügersgade 4 – 6, som byfornyelsesprojekt med Københavns Kommunes godkendelse. De samlede omkostninger til projektet har overskredet budgettet. Det har derfor været nødvendigt at foretage en nedskrivning af ejendommen, som har påvirket årets resultat negativt med TDKK 1.072.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende men forventet. Der forventes fremadrettet positive resultater.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gram Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	1.088.636	709
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.072.525	10.650
	Ordinært resultat før finansielle poster	16.111	11.359
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	79.411	105
	Andre finansielle indtægter	661.089	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	166.640	71
	Andre finansielle omkostninger	1.611.727	2.783
	Resultat før skat	-1.021.756	8.610
	Skat af årets resultat	-279.024	2.075
	Årets resultat	-742.732	6.535
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	888.228	-5.647
	Årets resultat	-742.732	6.535
	Til disposition	145.497	888
	Overført til næste år	145.497	888
	Disponeret i alt	145.497	888

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	60.000.000	70.650
	Materielle anlægsaktiver i alt	60.000.000	70.650
	Anlægsaktiver i alt	60.000.000	70.650
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.501
	Andre tilgodehavender	10.631.950	12.096
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
	Tilgodehavender i alt	10.631.950	13.597
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	10.631.950	13.597
	Aktiver i alt	70.631.950	84.247

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	145.497	888
4	Egenkapital i alt	270.497	1.013
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	584.276	863
	Hensatte forpligtelser i alt	584.276	863
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.271.749	31.121
	Kortfristet del af langfristet gæld	-604.787	-193
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.666.962	30.929
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	604.787	193
	Kreditinstitutter i øvrigt	32.665.515	41.192
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.097.856	270
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.977	2.398
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.608.080	3.784
	Anden gæld	0	3.606
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.110.215	51.442
	Gældsforpligtelser i alt	69.777.177	82.371
	Passiver i alt	70.631.950	84.247
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter m.v.		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme	-1.072.525	10.650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-1.072.525	10.650

2 Grunde og bygninger

Anskaffelsessum, primo	60.000.000	47.834
Tilgang i årets løb	-9.577.475	12.166
Opskrivning, primo	10.650.000	0
Årets opskrivninger	0	10.650
Årets af-/nedskrivninger	-1.072.525	0
Grunde og bygninger i alt	60.000.000	70.650

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgang i årets løb	44.810	0
Afgang i årets løb	-45.185	0
Renter i årets løb	375	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	0	0

Selskabet har i strid med lovgivningen ydet et lån til direktionen.
Tilgodehavendet forrentes på vilkår anført i selskabsloven.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Saldo primo	125.000	888.228	1.013.228
Årets resultat	0	-742.732	-742.732
Saldo ultimo	125.000	145.497	270.497

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 25.380.

Noter

2015

2014

DKK

1.000 DKK

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitut er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 32.261. Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 60.000.

Pengeinstitut har transport i selskabets andre tilgodehavender som i årsrapporter er indregnet med TDKK 10.632.

7 **Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.K. Gram Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.