

GRAM EJENDOMME ApS

Kærmindebakken 2
3390 Hundested

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

Jesper Gram
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

GRAM EJENDOMME ApS

Kærmindebakken 2

3390 Hundested

e-mailadresse: jespergram@hotmail.com

CVR-nr: 29514410

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Lyngby Hovedgade 54, 1

2800 Kgs. Lyngby

DK Danmark

CVR-nr: 33150482

P-enhed: 1016290358

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for GRAM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 27/08/2020

Direktion

Kari Elisabeth Midling Gram

Jesper Gram

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GRAM EJENDOMME ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GRAM EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 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 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 regnskabet

Vores 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. 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 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 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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.

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. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringssskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven.

Kgs. Lyngby, 27/08/2020

Michael Bo Andersen , mne29496

Statsautoriseret revisor

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33150482

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme samt udlejning.

Der er konstateret en væsentlig fejl i tidligere års regnskaber, derved at der har fejlagtigt har været opkrævet mere i husleje, end at en kendelse fra Huslejenævnet har godkendt. Det medfører at der har været indeholdt kr. i alt. 717.636 for meget i indtægter. Fejlen relaterer sig til tiden før 1. januar 2019, hvorfor korrektionen er foretaget over sammenligningstallene primo egenkapital, efter regulering af 22% i udskudt skat.

Udvikling i økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 307.968, samlede aktiver på kr. 68.103.038, og en egenkapital på kr. 9.555.673

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der er konstateret en væsentlig fejl i tidligere års regnskaber, derved at der har fejlagtigt har været opkrævet mere i husleje, end at en kendelse fra Huslejenævnet har godkendt. Det medfører at der har været indeholdt kr. i alt. 717.636 for meget i indtægter. Fejlen relaterer sig til tiden før 1. januar 2019, hvorfor korrektionen er foretaget over sammenligningstillene primo egenkapital, efter regulering af 22% i udskudt skat.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.'

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg. Materielle anlægsaktiver måles i anskaffelsesåret til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "netto op- og nedskrivninger" og bindes efter skat i posten "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Afkastssatser i dagsværdiberegningen fremgår af noterne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket er for korte og uforrentede variabelt forrentede gældsforpligtelser, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.136.301	2.557.105
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.136.301	2.527.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-30.075
Andre finansielle indtægter		34	242
Øvrige finansielle omkostninger		-1.943.999	-1.360.051
Ordinært resultat før skat		192.336	1.167.221
Skat af årets resultat	1	115.632	-257.797
Årets resultat		307.968	909.424
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		307.968	909.424
I alt		307.968	909.424

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		68.000.000	68.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	68.000.000	68.000.000
Anlægsaktiver i alt		68.000.000	68.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.870	0
Udskudte skatteaktiver		0	0
Andre tilgodehavender		93.168	47.774
Tilgodehavender i alt		103.038	47.774
Likvide beholdninger		0	486.563
Omsætningsaktiver i alt		103.038	534.337
Aktiver i alt		68.103.038	68.534.337

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført resultat		9.430.673	9.122.705
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		9.555.673	9.247.705
Hensættelse til udskudt skat		2.308.147	2.423.779
Hensatte forpligtelser i alt		2.308.147	2.443.779
Gæld til realkreditinstitutter		21.487.144	27.351.811
Gæld til banker		30.504.944	25.564.984
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	51.992.088	52.916.795
Gæld til realkreditinstitutter		1.810.287	1.558.150
Gæld til banker		276.213	140.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274.493	144.013
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.886.137	2.103.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.247.130	3.946.058
Gældsforpligtelser i alt		56.239.218	56.862.853
Passiver i alt		68.103.038	68.534.337

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	0	9.122.705	0	9.247.705
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	307.968	0	307.968
Egenkapital, ultimo	125.000	0	9.430.673	0	9.555.673

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	138.005
Ændring af udskudt skat	-115.632	119.792
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-115.632</u>	<u>257.797</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019	2018
Kostpris primo	50.543.138	50.513.063
Tilgang	0	30.075
	<u>50.543.138</u>	<u>50.543.138</u>
Dagsværdiregulering primo	17.456.862	17.486.937
Årets reguleringer	0	-30.075
Dagsværdiregulering ultimo	<u>17.456.862</u>	<u>17.456.862</u>
Regnskabsmæssige værdi ultimo	<u>68.000.000</u>	<u>68.000.000</u>

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 3,40%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	21.487.144	1.152.787	16.786.426
Gæld til banker	30.504.944	657.500	26.717.444
	51.992.088	1.810.287	43.503.870

Lån med en restgæld pr. 31. december 2019 på i alt TDKK 22.864 har en restløbetid 18-21 år. Renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en løbetid på 18 år. Rentetilpasning hver 6. måned.

Hovedstolen på renteswappene er på TDKK 10.050, og renten udgør 5,34% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2019 TDKK -4.592. Renteswappene er behandlet efter retningslinjerne for afledte finansielle transaktioner og værdireguleringen er indregnet i resultatet.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der indestår ved regnskabsårets udløb t.kr. 10.311 hos Grunderejernes Investeringsfond, til brug for fremtidig vedligeholdelse. Der er anvendt mere end krævet, hvorfor saldoen er negativ, og der ikke skal bindes midler hertil.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.K. Gram Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Københavns kommune har ydet byfornyelses tilskud med i alt t. kr. 22.151. Såfremt ejendommen afhændes inden den 28/2-2035 til en pris højere end t. kr. 41.673, med et tillæg der svarer til ejendomsudviklingen, kan kommunen kræve delvis tilbagebetaling.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkredit, banker og til enkelte øvrige kreditorer.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0