

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Ejendomsselskabet Grafen A/S

Telegrafvej 5A, 2750 Ballerup

CVR-nr. 33 77 41 92

Årsrapport for 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/12 2016.



Dirigent

Hjemstedskommune: Ballerup

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom.

Økonomisk udvikling

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling for næste regnskabsår.

Ledelsespåtegning


Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet Grafen A/S for 2015. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ballerup, den 12. maj 2016

Direktion


Peter Haaber

Bestyrelse


Jesper Stege Larsen
(formand)

Søren Lindahl


Peter Haaber

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grafen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grafen A/S for regnskabsåret 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Rødovre, den 12. maj 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81



Allan Seiersen

statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af ejendomme samt gæld til realkredit. Tidligere blev ejendomme indregnet til kostpris og gæld til realkredit til restgælden. Efter ændringen bliver ejendomme indregnet til dagsværdi. Gæld til realkredit bliver indregnet til statusdagens kursværdi. Ændringen foretages så årsrapporten giver et bedre retvisende billede af den finansielle stilling.

Ændringen af regnskabspraksis har medført følgende ændringer:

	Gammel regnskabspraksis	Ny regnskabspraksis
	Kr.	Kr.
Resultat efter skat	1.170.863	27.270.955
Ejendomme (mat. anlægsaktiver)	26.473.229	60.000.000
Udskudt skat	445.653	7.807.217
Egenkapital	3.884.814	29.984.906
Langfristet gæld	16.535.589	16.600.704

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til rettighedshaver har fundet sted.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 23,5 %. Selskabet indgår i sambeskatning med Viseba Holding ApS. Den beregnede selskabsskat samt betalte acontoskatter er ført via mellemregning med moderselskabet. Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 4 år.

Inventaranskaffelser under kr. 12.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

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 nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revunderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014
	kr.	kr.
Indtægter		
	3.503.674	2.973.138
	Bruttofortjeneste	
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
3	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0
	<u>36.965.330</u>	<u>2.973.138</u>
Udgifter		
1	Andre eksterne udgifter	-1.031.993
2	Personaleudgifter	-1.220.212
	<u>35.072.544</u>	<u>720.933</u>
	Resultat før afskrivninger	
4	Afskrivninger	-110.081
	<u>34.962.463</u>	<u>610.852</u>
	Resultat før finansiering	
	Renteindtægter	0
	Renteudgifter	-519.581
	Renteudgifter, koncernselskab	0
	<u>34.955.430</u>	<u>91.271</u>
	Resultat før skat	
5	Beregnede skatter	-10.258
	<u>27.270.955</u>	<u>81.013</u>
	Årets resultat	
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	81.013
	Udbytte	0
	<u>27.270.955</u>	<u>81.013</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
AKTIVER		
Driftsmidler og inventar	132.428	242.508
Ejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>26.473.229</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.132.428</u>	<u>26.715.737</u>
6 Anlægsaktiver i alt	<u>60.132.428</u>	<u>26.715.737</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.406.036	289.516
Debitorer	0	309.646
Øvrige tilgodehavender	<u>649.891</u>	<u>965.903</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.055.927</u>	<u>1.565.065</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>298.495</u>	<u>24.659</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.354.422</u>	<u>1.589.724</u>
Aktiver i alt	<u>62.486.850</u>	<u>28.305.461</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført til næste år	28.984.906	1.713.951
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Egenkapital i alt	<u>29.984.906</u>	<u>2.713.951</u>
4	Udskudt skat	<u>7.807.217</u>	<u>396.189</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.807.217</u>	<u>396.189</u>
7	Realkredit	<u>16.600.704</u>	<u>17.440.940</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.600.704</u>	<u>17.440.940</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	600.000	600.000
	Kreditorer	1.098.372	400.353
	Selskabsskat	0	194.987
	Kassekredit	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.970	15.970
	Anden gæld	<u>6.379.681</u>	<u>6.543.071</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.094.023</u>	<u>7.754.381</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.694.727</u>	<u>25.195.321</u>
	Passiver i alt	<u>62.486.850</u>	<u>28.305.461</u>
9	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Andre eksterne udgifter		
Salgsomkostninger	96.238	38.669
Lokaleomkostninger	60.206	65.433
Administrationsomkostninger	<u>764.753</u>	<u>927.891</u>
	<u>921.197</u>	<u>1.031.993</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	919.585	1.124.794
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.422	33.098
Andre personaleudgifter	<u>46.582</u>	<u>62.320</u>
	<u>971.589</u>	<u>1.220.212</u>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	33.526.771	0
Prioritetsgæld	<u>-65.115</u>	<u>0</u>
	<u>33.461.656</u>	<u>0</u>
4 Afskrivninger		
Tab ved salg af driftsmidler	0	0
Driftsmidler og inventar	<u>110.081</u>	<u>110.081</u>
	<u>110.081</u>	<u>110.081</u>
5 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	273.447	-61.270
Udskudt skatteaktiv, regulering	<u>7.411.028</u>	<u>71.528</u>
	<u>7.684.475</u>	<u>10.258</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>7.807.217</u>	<u>396.189</u>

6	Anlægsaktiver	Driftsmidler	
		<u>Ejendomme</u>	<u>og inventar</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	26.473.229	454.323
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>26.473.229</u>	<u>454.323</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2015	0	211.814
	Årets afskrivninger	0	110.081
	Tilbageførte afskrivninger	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>321.895</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	0
	Op- og nedskrivninger i året	<u>33.526.771</u>	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>33.526.771</u>	<u>0</u>
	Bogført værdi pr. 31/12 2015	<u>60.000.000</u>	<u>132.428</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 45.500.000 pr. 31/12 2015.

7	Egenkapital	Aktie-	Overført	Udbytte	I alt
		<u>kapital</u>	<u>resultat</u>		
	Egenkapital pr. 1/1 2015	1.000.000	1.713.951	0	2.713.951
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>27.270.955</u>	<u>0</u>	<u>27.270.955</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>1.000.000</u>	<u>28.984.906</u>	<u>0</u>	<u>29.984.906</u>

Selskabets aktiekapital er kr. 1.000.000, fordelt på aktier á kr. 100 eller multipla heraf.

8	Langfristede gældsforpligtigelser	Restgæld		
		<u>Afdrag 2015</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Realkredit	<u>600.000</u>	<u>17.200.704</u>	<u>13.600.704</u>

9 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.