

Revisionsfirmaet Ole Poulsen

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Norgesmindevej 22
2900 Hellerup

CVR-nr. 51613716

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-06-2019

Michael Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS Norgesmindevej 22 2900 Hellerup
CVR-nr.	51613716
Stiftelsesdato	20-03-1975
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Bestyrelse	Aage Valdemar Gram Birte Gram Michael Henrik Gram
Direktion	Michael Henrik Gram, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Ole Poulsen Statsautoriseret revisionsvirksomhed Lyngby Hovedgade 47, 1. 2800 Kongens Lyngby

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2018 - 31-12-2018 for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15-06-2019

Direktion

Michael Henrik Gram
Direktør

Bestyrelse

Aage Valdemar Gram

Birte Gram

Michael Henrik Gram

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 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 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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kgs. Lyngby, den 15-06-2019

Revisionsfirmaet Ole Poulsen
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 32008143

Ole Poulsen
Statsautoriseret revisor
mne9761

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejerskab, drift og administration af egne udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af ejendommene.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsselskabet har som nævnt i beretningen sidste år, solgt sine ejendommen på Amager med et meget fint resultat til følge. Forhandlinger om salget havde været undervejs gennem et stykke tid og blev endelig gennemført den 24.4.2018.

Omkostningsmæssigt har året ikke budt på de store udgifter, da disse blev afholdt i sidste regnskabsår, hvor vores ejendom på Schleppegrellsgade, fik nyt tag og omfattende facade, opgangs- og vinduesrenovering. Renovering af loftarealer blev ligeledes igangsat i 2018 og er netop afsluttet primo 2019.

De resterende ejendomme fremstår nu i en meget flot vedligeholdelsesstand og udgifter til vedligeholdelse må fremadrettet være ganske begrænset, dog vil der løbende blive afsat beløb til den løbende vedligeholdelse, så ejendommene altid fremstår meget velvedligeholdte.

Ejendomsselskabet forventer en positiv udvikling i de kommende år, med fortsat vægt på moderniseringer af egnede lejemål, optimering af de eksisterende erhvervslejemål når muligheden byder sig, samt løbende vedligeholdelse af ejendomsporteføljen, således at ejendommene altid fremstår velvedligeholdte. Grundet det meget høje prisniveau har Ejendomsselskabet ikke fortaget yderligere opkøb af ejendomme, da dette geografisk ønskes i Hovedstadsområdet.

Datterselskabet, Investeringselskabet Valdemar A. Gram har i 2018 har været inde i en negativ udvikling, på grund af megen volatilitet på finansmarkederne fra medio 2018 og frem, med et ikke tilfredsstillende afkast til følge, som har bidraget negativt til det samlede resultat for Ejendomsselskabet.

Det er selskabets tanke igen at investere i velbeliggende boligudlejningsejendomme med udviklingspotentiale i det centrale København, når interessante muligheder byder sig.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilpasninger fra klasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter ved udlejning indregnes som omsætning efter forfald.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

Indretning af lejedelokaler

5 år

0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler og skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-871.852	-234.323
Personaleomkostninger		-569.595	-732.054
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-122.791	-48.125
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.896.713	62.463.062
Dagsværdireguleringer af gæld		376.642	70.302
Driftsresultat		-4.084.309	61.518.862
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-653.550	839.335
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		99.040	358.862
Finansielle omkostninger		-6.574.540	-1.648.493
Resultat før skat		-11.213.359	61.068.566
Skat af årets resultat		1.755.679	-13.165.858
Årets resultat		-9.457.680	47.902.708
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-653.550	839.335
Overført resultat		-16.804.130	42.063.373
Resultatdisponering		-9.457.680	47.902.708

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		54.449.074	220.549.074
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		406.943	156.406
Materielle anlægsaktiver		54.856.017	220.705.480
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1, 2	5.086.956	5.740.506
Finansielle anlægsaktiver		5.086.956	5.740.506
Anlægsaktiver		59.942.973	226.445.986
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.272.236	6.299.923
Tilgodehavende selskabsskat		205.046	338.746
Andre tilgodehavender		35.073	540.700
Periodeafgrænsningsposter		32.718	160.559
Tilgodehavender		2.545.073	7.339.928
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.706.592	0
Værdipapirer og kapitalandele		100.706.592	0
Likvide beholdninger		9.615.559	86
Omsætningsaktiver		112.867.224	7.340.014
Aktiver		172.810.197	233.786.000

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital	3	390.000	390.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	4.961.956	5.615.506
Overført resultat	5	90.954.807	107.758.937
Udbytte for regnskabsåret		8.000.000	5.000.000
Egenkapital		104.306.763	118.764.443
Hensættelser til udskudt skat		9.007.000	36.766.000
Hensatte forpligtelser		9.007.000	36.766.000
Gæld til realkreditinstitutter		22.231.666	60.301.687
Langfristede gældsforpligtelser		22.231.666	60.301.687
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		301.993	1.061.680
Gæld til banker		0	2.776.358
Modtagne forudbetalinger fra kunder		764.907	2.144.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.374	538.178
Selskabsskat		25.662.182	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		570	32.932
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.366.742	11.400.207
Kortfristede gældsforpligtelser		37.264.768	17.953.870
Gældsforpligtelser		59.496.434	78.255.557
Passiver		172.810.197	233.786.000
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2018

2017

1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	4.433.406	4.901.171
Tilgang i årets løb	653.550	839.335
Kostpris ultimo	5.086.956	5.740.506
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.086.956	5.740.506

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringselskabet Valdemar A. Gram ApS	København	100,00	5.086.956	-653.550
			5.086.956	-653.550

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	390.000	390.000
Saldo ultimo	390.000	390.000

Selskabskapitalen er i 2016 opdelt i A- og B-anparter.
Selskabet har erhvervet egne B-anparter for nom. kr. 44.000.

4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	5.615.506	4.776.171
Årets tilgang	-653.550	839.335
Saldo ultimo	4.961.956	5.615.506

5. Overført resultat

Saldo primo	107.758.937	65.695.564
Årets tilgang	-16.804.130	42.063.373
Saldo ultimo	90.954.807	107.758.937

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld.

Noter

2018

2017

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.