

# Revisionsfirmaet Ole Poulsen

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

---

## Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Folehaveparken 9  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 51613716

### Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2016

---

Aage Valdemar Gram  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS Folehaveparken 9 2970 Hørsholm
CVR-nr.	51613716
Stiftelsesdato	20. marts 1975
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Aage VALdemar Gram, Formand Birte Gram Michael Henrik Gram
<b>Direktion</b>	Aage Valdemar Gram, Direktør
<b>Revisor</b>	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 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 14. juni 2016

#### **Direktion**

Aage Valdemar Gram  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Aage Valdemar Gram  
Formand

Birte Gram

Michael Henrik Gram

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram 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.

#### **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.

Kgs. Lyngby, den 14. juni 2016  
Revisionsfirmaet Ole Poulsen  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Ole Poulsen  
Statsautoriseret revisor

## **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 igen i år været inde i en positiv udvikling, m h t lejeindtægter på ejendommene, dette skyldes primært vores stadige moderniseringer af ledige ikke allerede moderniserede boliglejemål, således har Ejendomsselskabet gennemgribende moderniseret 4 lejemål i løbet af 2015 og har i skrivende stund afgået indgået aftale om yderligere 4 §5, stk.2 moderniseringer

Omkostningsmæssigt har året ikke budt på store vedligeholdelsesomkostninger, dog har der været et par større vandskader, som dog heldigvis er forsikret. Der må i årene frem påregnes meget moderate vedligeholdelsesomkostninger for ejendommen på Amager. På Nørrebro byder 2016/2017 dog på en tagudskiftning og maling af alle vinduer på for- og bagside.

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.

Datterselskabet, Investeringsselskabet Valdemar A. Gram ApS, har i 2015 igen været inde i en positiv udvikling, med et meget fint afkast til følge som har bidraget positivt til det samlede resultat for Ejendomsselskabet.

### **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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis

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 og associerede 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.

### 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler og skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5 %.

### **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.

### **Udbytte for regnskabsåret**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.334.030</b>	<b>3.024.858</b>
Personaleomkostninger		-1.321.589	-1.189.338
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-48.125	-48.125
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.190.104	15.940.267
Dagsværdireguleringer af gæld		-452.514	-440.938
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.701.906</b>	<b>17.286.724</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.549.697	1.247.952
Finansielle indtægter		393.661	407.998
Finansielle omkostninger		-1.811.930	-1.802.907
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.833.334</b>	<b>17.139.767</b>
Skat af årets resultat		173.850	-2.633.925
<b>Årets resultat</b>		<b>7.007.184</b>	<b>14.505.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		1.170.000	780.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.549.697	1.247.952
Overført resultat		4.287.487	12.477.890
		<b>7.007.184</b>	<b>14.505.842</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		157.950.000	149.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		252.656	300.781
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>158.202.656</b>	<b>149.800.781</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1, 2	4.634.174	3.084.477
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.634.174</b>	<b>3.084.477</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>162.836.830</b>	<b>152.885.258</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.389.581	10.439.585
Tilgodehavende selskabsskat		108.531	30.285
Andre tilgodehavender		79.874	273.813
Periodeafgrænsningsposter		160.915	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.738.901</b>	<b>10.743.683</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.738.901</b>	<b>10.743.683</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>173.575.731</b>	<b>163.628.941</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3	4.509.174	2.959.477
Overført resultat	4	81.696.492	77.409.005
<b>Egenkapital</b>		<b>86.595.666</b>	<b>80.758.482</b>
Hensættelser til udskudt skat		22.216.000	22.399.620
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.216.000</b>	<b>22.399.620</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.422.742	51.630.504
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	1.376.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>55.422.742</b>	<b>53.007.063</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		795.000	0
Gæld til banker		4.449.366	2.901.119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.144.049	2.096.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.662	465.900
Anden gæld		96.921	47.753
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		680.325	1.172.210
Udbytte for regnskabsåret		1.170.000	780.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.341.323</b>	<b>7.463.776</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>64.764.065</b>	<b>60.470.839</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>173.575.731</b>	<b>163.628.941</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

2015

2014

**1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	3.084.477	1.836.525
Tilgang i årets løb	1.549.697	1.247.952
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.634.174</b>	<b>3.084.477</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.634.174</b>	<b>3.084.477</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringsselskabet Valdemar A. Gram ApS	Hørsholm	100,00	4.634.174	1.549.697
			<b>4.634.174</b>	<b>1.549.697</b>

**3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Saldo primo	2.959.477	1.711.525
Årets tilgang	1.549.697	1.247.952
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.509.174</b>	<b>2.959.477</b>

**4. Overført resultat**

Saldo primo	77.841.014	65.363.124
Korrektion primo	-432.009	-432.009
Årets tilgang	4.287.487	12.477.890
<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.696.492</b>	<b>77.409.005</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank er følgende:

Ejerpantebreve i alle selskabets ejendomme, kr. 1.457.000.  
Skadesløsbreve i alle selskabets ejendomme, kr. 5.000.000.

Endvidere er der ejerpantebreve på kr. 35.000 til sikkerhed for ejendommene.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**Noter**

2015

2014