

Revisionsfirmaet Ole Poulsen

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Norgesmindevej 22
2900 Hellerup

CVR-nr. 51613716

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juli 2021

Michael Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS Norgesmindevej 22 2900 Hellerup
CVR-nr.	51613716
Stiftelsesdato	20. marts 1975
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
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 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juli 2021

Direktion

Michael Henrik Gram
Direktør

Bestyrelse

Aage Valdemar Gram

Birte Gram

Michael Henrik Gram

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 13. juli 2021

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

2020 var et meget stille år i forhold til de tidligere år. Aktiviteterne i Ejendomsselskabet blev holdt på et meget moderat niveau, også grundet pandemien, og også da tidligere år på Schleppegrellsgade havde budt på nødvendige og længe tiltrængte vedligeholdelsesarbejder.

På selskabets ejendomme i Glostrup bød året på omfattende istandsættelser af opgange, således at disse i dag fremstår nyistandsatte og med nye indgangsdøre.

Ejendomsselskabet har i 2020 haft et tilfredsstillende resultat på den ordinære drift vedr. selskabets udlejningsejendomme.

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, så ejendommene altid fremstår vel vedligeholdte. Grundet det meget høje prisniveau har Ejendomsselskabet heller ikke i 2020 fortaget yderligere opkøb af ejendomme, da dette geografisk stadigvæk ønskes primært i Hovedstadsområdet.

Datterselskabet, Investeringselskabet Valdemar A. Gram har i 2020 har desværre været udfordret af at Jyske Bank klarede sig væsentlig dårligere end konkurrenter hvilket betød et resultat, der ikke er tilfredsstillende.

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 2020 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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 afkastbaseret model med individuelt fastsat rente på 2,50%-2,75%. For så vidt angår boligejendomme indregnes der ingen tomgangsperioder, for erhvervslejemål indregnes en individuel forventet tomgangsperiode. 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på ptagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis 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 a conto skatter.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.072.796	580.600
Personaleomkostninger	1	-1.391.994	-1.208.540
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-76.866	-55.947
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	10.600.000
Dagsværdireguleringer af gæld		0	172.275
Driftsresultat		1.603.936	10.088.388
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.116.065	1.115.400
Andre finansielle indtægter		1.157.227	979.603
Finansielle omkostninger	2	-1.589.436	9.485.551
Resultat før skat		2.287.792	21.668.942
Skat af årets resultat	3	173.668	4.111.334
Årets resultat		2.114.124	17.557.608
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.116.065	1.115.400
Overført resultat		-4.001.941	13.442.208
Resultatdisponering		2.114.124	17.557.608

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		78.778.459	74.090.359
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		191.130	223.996
Materielle anlægsaktiver		78.969.589	74.314.355
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	7.321.762	6.205.697
Finansielle anlægsaktiver		7.321.762	6.205.697
Anlægsaktiver		86.291.351	80.520.052
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.003.414	2.691.252
Tilgodehavende selskabsskat		1.190.385	205.046
Andre tilgodehavender		260.145	78.089
Periodeafgrænsningsposter		0	17.942
Tilgodehavender		3.453.944	2.992.329
Andre værdipapirer og kapitalandele		74.438.438	83.470.755
Værdipapirer og kapitalandele		74.438.438	83.470.755
Likvide beholdninger		129.873	327.246
Omsætningsaktiver		78.022.255	86.790.330
Aktiver		164.313.606	167.310.382

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital	6	390.000	390.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	7.196.762	6.080.697
Overført resultat	8	100.395.027	104.396.968
Udbytte for regnskabsåret		5.000.000	3.000.000
Egenkapital		112.981.789	113.867.665
Hensættelser til udskudt skat		11.786.000	11.352.000
Hensatte forpligtelser		11.786.000	11.352.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.603.236	25.713.016
Langfristede gældsforpligtelser		27.603.236	25.713.016
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		587.527	520.167
Gæld til banker		1.203.373	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		622.467	688.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		438.540	1.186.734
Selskabsskat		0	2.447.062
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		220.915	45.908
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.869.759	11.489.363
Kortfristede gældsforpligtelser		11.942.581	16.377.701
Gældsforpligtelser		39.545.817	42.090.717
Passiver		164.313.606	167.310.382
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

2020

2019

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.242.674	1.130.175
Pensioner	75.000	67.500
Andre omkostninger til social sikring	67.134	10.865
Andre personalemkostninger	7.186	0
Personalemkostninger i alt	1.391.994	1.208.540
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.589.436	-9.485.551
Finansielle omkostninger i alt	1.589.436	-9.485.551

I året udgør realiseret kurstab kr. 210.162.

3. Skat af årets resultat

Årets selskabsskat	-180.400	2.248.999
Regulering selskabsskat tidligere år	-79.932	-482.665
	0	0
Skat af årets resultat	173.668	4.111.334

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	7.321.762	6.205.697
Kostpris ultimo	7.321.762	6.205.697
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.321.762	6.205.697

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringselskabet Valdemar A. Gram ApS	København	100,00	7.321.762	1.116.065
			7.321.762	1.116.065

6. Virksomhedskapital

Saldo primo	390.000	390.000
-------------	---------	---------

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Noter

	2020	2019
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.

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	6.080.697	4.965.297
Årets tilgang	1.116.065	1.115.400
Saldo ultimo	7.196.762	6.080.697

8. Overført resultat

Saldo primo	104.396.968	90.954.760
Årets tilgang	-4.001.941	13.442.208
Saldo ultimo	100.395.027	104.396.968

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået aftale om leasing af bil. Restydelsen ved årsafslutningen er kr. 160.000.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets bankgæld.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.