



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRØDRENE GRAM INVEST A/S**  
**HØGELSBJERG 80, 6200 AABENRAA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2023

---

Jesper Sievertsen Gram

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BRØDRENE GRAM INVEST A/S Høgelsbjerg 80 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 25 63 57 01 Stiftet: 15. september 2000 Kommune: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karen Edinger Gram Susanne Gram Skjønnemann Niels Eggert Gram, formand Jesper Sievertsen Gram
<b>Direktion</b>	Jesper Sievertsen Gram
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken H P Hanssens Gade 17 6200 Aabenraa

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BRØDRENE GRAM INVEST A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 22. maj 2023

Direktion:

---

Jesper Sievertsen Gram

Bestyrelse:

---

Karen Edinger Gram

---

Susanne Gram Skjønnemann

---

Niels Eggert Gram  
Formand

---

Jesper Sievertsen Gram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i BRØDRENE GRAM INVEST A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BRØDRENE GRAM INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Haderslev, den 22. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34472

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>115.584</b>	<b>87.936</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		155.000	-135.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>270.584</b>	<b>-47.064</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	90.892	222.855
Andre finansielle omkostninger.....	3	-398.445	-74.832
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-36.969</b>	<b>100.959</b>
Skat af årets resultat.....	4	7.264	107.253
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-29.705</b>	<b>208.212</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-29.705	208.212
<b>I ALT</b> .....		<b>-29.705</b>	<b>208.212</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.230.000	7.075.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.230.000	7.075.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.230.000</b>	<b>7.075.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		359.003	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		37.006	15.609
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		13.752	420.896
Tilgodehavender.....		409.761	436.505
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	935.472	1.259.963
Værdipapirer.....		935.472	1.259.963
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.345.233</b>	<b>1.696.468</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.575.233</b>	<b>8.771.468</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		3.400.000	3.400.000
Overført resultat.....		2.451.724	2.481.429
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.851.724</b>	<b>5.881.429</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		85.998	93.260
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>85.998</b>	<b>93.260</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.079.784	2.191.281
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.079.784	2.191.281
Gæld til realkreditinstitutter.....		108.000	105.000
Gæld til pengeinstitutter.....		166.993	182.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	24.999
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		219.907	34.310
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		25.827	219.907
Deposita.....		12.000	39.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		557.727	605.498
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.637.511</b>	<b>2.796.779</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.575.233</b>	<b>8.771.468</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.400.000	2.481.429	5.881.429
Forslag til resultatdisponering.....		-29.705	-29.705
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>3.400.000</b>	<b>2.451.724</b>	<b>5.851.724</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	90.892	222.855	
	<b>90.892</b>	<b>222.855</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	398.445	74.832	
	<b>398.445</b>	<b>74.832</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2	-200.989	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	476	
Regulering af udskudt skat.....	-7.262	93.260	
	<b>-7.264</b>	<b>-107.253</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		5.640.156	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>5.640.156</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.434.844	
Årets værdireguleringer.....		155.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>1.589.844</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>7.230.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Thailand	Aarhus	Aabenraa
Dagsværdi 31. december 2022.....	2.180.000	3.000.000	2.050.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	155.000	-100.000	100.000

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**
**Thailand**

Ejendommene i Thailand består af 2 lejligheder nede ved vandet i byen Hua Hin. Ejendommene udlejes primært til turister.

Ejendommens dagsværdi er medtaget ud fra vurdering fra ejendomsmægler i Thailand. Lejlighederne er udbudt til salg til ca. 2.680 tkr. Den indregnede værdi svarer til den udbudte salgspris minus skønnede salgsomkostninger og muligt nedslag.

**Aarhus**

Består af 1 udlejningsejendom. Ejendommen Møllegade 7B ST. TH. er anskaffet i 2013. Ejendommen er en boligejendom.

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 3,63%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Der er tale om nyistandsat ejendom med en særdeles god beliggenhed i Aarhus.

Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus.

**Aabenraa**

Består af 1 udlejningsejendom. Ejendommen Slotsgade 35E er anskaffet i 2011. Ejendommen er en boligejendom.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af ekstern valuar, da selskabet ønsker at sælge ejendommen. Der er tale om nyistandsat ejendom med en særdeles god beliggenhed i Aabenraa.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**6**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	935.472
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	324.491

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.187.784	108.000	1.650.000	2.296.281
	<b>2.187.784</b>	<b>108.000</b>	<b>1.650.000</b>	<b>2.296.281</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.188 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.950 tkr.

Ejerforeningen har pant på 50 tkr. i en ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 3.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BRØDRENE GRAM INVEST A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omgøring af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omgøres til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indgøres i resultatopgørelsen som en finansiel post.