

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Norgesmindevej 22

2900 Hellerup

CVR-nr. 51613716

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2023

Michael Henrik Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS Norgesmindevej 22 2900 Hellerup
	Telefon 29866999
	E-mail migra@youseeme.dk
	CVR-nr. 51613716
	Stiftelsesdato 20. marts 1975
	Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Michael Henrik Gram Birthe Rutkjær Kornbech Gram
Direktion	Michael Henrik Gram
Revisor	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. juni 2023

Direktion

Michael Henrik Gram

Bestyrelse

Michael Henrik Gram
Medlem

Birthe Rutkjær Kornbech Gram
Medlem

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. juni 2023

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne35842

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -9.513.924, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 148.677.361, og en egenkapital på kr. 104.909.151.

2022 var for Ejendomsselskabets ejendomsaktiviteter kendetegnet af mere tomgang på erhvervslejemålene og 3 boliglejemål i Glostrup ejendommene der blev ledige. Dette gav gode muligheder for at påbegynde moderniseringer på både erhverv og boligdel.

Priserne for modernisering er dog steget betragteligt over de sidste 3 år og det har også taget længere tid at færdiggøre lejemålene.

Vi forventer for 2023 at alle de moderniserede lejemål vil blive udlejet til gode markedspriser, så lejeindtægterne øges.

Ejendomsselskabet har i 2022 haft et utilfredsstillende resultat vedr. afkast på beholdningen af værdipapirer. Den megen turbulens med krigen i Ukraine, inflation, stigende renter og energiprisernes himmelflugt, har udfordret finansmarkederne med større kursfald til følge, og dette har ligeledes ramt Ejendomsselskabets portefølje.

Ejendomsselskabet forventer dog 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 velvedligeholdte.

Datterselskabet, Investeringselskabet Valdemar A. Gram ApS, der udelukkende investerer i værdipapirer, har ligeledes i 2022 klaret sig mindre godt.

Vi er for begge selskaber i løbende kontakt med vores samarbejdspartner der forestår størstedelen af investeringerne i værdipapirer og vi foretager løbende justeringer når dette kræves, lige som der løbende tages afkast hjem, når det er formålstjenstligt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Selskabet har egne aktier for nom. kr. 44.000 svarende til 11,28 %.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Anvendt regnskabspraksis

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

acontoskatter.

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		487.201	1.190.696
Personaleomkostninger	1	-1.331.323	-1.363.563
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-104.194	-83.466
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-613.000	999.041
Driftsresultat		-1.561.316	742.708
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-781.732	686.842
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		62.219	64.722
Andre finansielle indtægter		1.684.415	11.599.949
Finansielle omkostninger		-11.546.288	-1.184.671
Resultat før skat		-12.142.702	11.909.550
Skat af årets resultat	2	2.628.778	-2.468.264
Årets resultat		-9.513.924	9.441.286
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-781.732	686.842
Overført resultat		-12.732.192	5.754.444
Resultatdisponering		-9.513.924	9.441.286

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	1.223.028	0
Indretning af lejede lokaler	4	24.199	107.664
Investeringsejendomme	5	85.000.000	80.000.000
Materielle anlægsaktiver		86.247.227	80.107.664
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	7.226.872	8.008.604
Andre tilgodehavender	8	0	3.718.115
Deposita		31.000	31.000
Finansielle anlægsaktiver		7.257.872	11.757.719
Anlægsaktiver		93.505.099	91.865.383
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		824.849	1.679.636
Andre tilgodehavender		140.694	1.029.485
Tilgodehavende selskabsskat		865.232	449.988
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	174.648
Tilgodehavender		1.830.775	3.333.757
Andre værdipapirer og kapitalandele		53.265.788	70.503.078
Værdipapirer og kapitalandele		53.265.788	70.503.078
Likvide beholdninger		75.699	2.447.250
Omsætningsaktiver		55.172.262	76.284.085
Aktiver		148.677.361	168.149.468

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.101.872	7.883.604
Overført resultat		93.417.279	106.149.471
Udbytte for regnskabsåret		4.000.000	3.000.000
Egenkapital		104.909.151	117.423.075
Hensættelser til udskudt skat		9.378.950	11.985.900
Hensatte forpligtelser		9.378.950	11.985.900
Gæld til kreditinstitutter		26.443.615	27.010.537
Langfristede gældsforpligtelser	9	26.443.615	27.010.537
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		592.998	594.707
Gæld til banker		4.247.447	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		111.633	134.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.250	70.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		49.701	0
Anden gæld		47.333	107.377
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.341.976	10.238.945
Deposita		403.307	584.487
Kortfristede gældsforpligtelser		7.945.645	11.729.956
Gældsforpligtelser		34.389.260	38.740.493
Passiver		148.677.361	168.149.468
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	390.000	7.883.604	106.149.471	3.000.000	117.423.075
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	-781.732	-12.732.192	4.000.000	-9.513.924
Egenkapital 31. december 2022	390.000	7.101.872	93.417.279	4.000.000	104.909.151

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

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.242.674	1.242.476
Pensioner	75.000	75.000
Andre omkostninger til social sikring	13.649	46.087
	1.331.323	1.363.563
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	2.268.364
Regulering af udskudt skat	-2.606.950	199.900
Regulering af skat tidligere år	-21.828	0
	-2.628.778	2.468.264
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.243.757	0
Kostpris ultimo	1.243.757	0
Årets afskrivninger	-20.729	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-20.729	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.223.028	0
4. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	417.328	417.328
Kostpris ultimo	417.328	417.328
Af- og nedskrivninger primo	-309.664	-226.198
Årets afskrivninger	-83.465	-83.466
Af- og nedskrivninger ultimo	-393.129	-309.664
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.199	107.664

Noter

	2022	2021
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.195.891	24.973.391
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.513.000	222.500
Kostpris ultimo	30.708.891	25.195.891
Opskrivninger primo	54.804.109	53.805.068
Årets opskrivninger	-513.000	999.041
Opskrivninger ultimo	54.291.109	54.804.109
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.000.000	80.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 5 beboelsesejendomme på i alt 6.126 m² beliggende i København og Glesborg.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør for de enkelte ejendomstyper:

Beboelsesejendom beliggende i København: 1.249 kr. / m²

Beboelsesejendom beliggende i Glesborg: 116 kr. / m²

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 1,84% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.150 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Beboelsesejendom beliggende i København: 2,95 %

Beboelsesejendom beliggende i Glesborg: 0,11 %

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

Beboelsesejendom beliggende i København: 39.844 kr. / m²

Beboelsesejendom beliggende i Glesborg: 2.639 kr. / m²

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets værdiregulering udgør t.kr. -513 (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

Noter

	2022	2021
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Kostpris ultimo	125.000	125.000
Opskrivninger primo	7.883.604	7.196.762
Årets resultat	-781.732	686.842
Opskrivninger ultimo	7.101.872	7.883.604
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.226.872	8.008.604

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringselskabet Valdemar A. Gram ApS	København	100,00	7.226.872	-781.733
			7.226.872	-781.733

8. Andre tilgodehavender

Kostpris primo	3.718.115	0
Tilgang i årets løb	-3.718.115	3.718.115
Kostpris ultimo	0	3.718.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.718.115

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	26.443.615	592.998	23.258.299
	26.443.615	592.998	23.258.299

Noter

2022

2021

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser for i alt. t.kr. 66.

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

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

12. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	53.265.788	5.343.360

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Henrik Gram

Direktør

Serienummer: df9bfb78-6978-46f4-8335-38730ee172a8

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-06-28 10:38:05 UTC



Michael Henrik Gram

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: df9bfb78-6978-46f4-8335-38730ee172a8

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-06-28 10:38:05 UTC



Birthe Rutkjær Kornbech Gram

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8600168-7232-46a0-af2a-38100cae62c6

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-06-29 12:08:44 UTC



Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:77719997

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-06-29 12:36:05 UTC



Michael Henrik Gram

Dirigent

Serienummer: df9bfb78-6978-46f4-8335-38730ee172a8

IP: 157.97.xxx.xxx

2023-06-29 13:13:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: N00J5-5E67J-1KXEJ-FKBPF-L7E6J-GJTNP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>