

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 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021
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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 2022

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Ole Poulsen
Statsautoriseret revisor
mne9761

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 var igen et meget stille år i forhold til de tidligere - år aktiviteterne i Ejendomsselskabet blev holdt på et meget moderat niveau, også grundet pandemien og fokus var på at besigtige interessante investeringsejendomme, uden at det dog resulterede i køb.

Ejendomsselskabet har i 2021 haft et tilfredsstillende resultat på den ordinære drift vedr. selskabets udlejningsejendomme og et godt afkast på værdipapirer.

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 velvedligeholdte. Grundet det meget høje prisniveau har Ejendomsselskabet heller ikke i 2021 fortaget yderligere opkøb af ejendomme, da dette geografisk stadigvæk ønskes primært i Hovedstadsområdet.

Datterselskabet, Investeringsselskabet Valdemar A. Gram ApS, har i 2021 klaret sig godt og har ligeledes haft et fint afkast på selskabets værdipapirer.

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 2021 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 aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
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 finansiell 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

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

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 kr. 0, 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 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.

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 acontoskatte.

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.190.696	1.072.796
Personaleomkostninger	1	-1.363.563	-1.391.994
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.466	-76.866
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		999.041	2.000.000
Driftsresultat		742.708	1.603.936
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		686.842	1.116.065
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		64.722	82.729
Andre finansielle indtægter		11.599.949	1.074.498
Finansielle omkostninger		-1.184.671	-1.589.436
Resultat før skat		11.909.550	2.287.792
Skat af årets resultat	2	-2.468.264	-173.668
Årets resultat		9.441.286	2.114.124
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		686.842	1.116.065
Overført resultat		5.754.444	-4.001.941
Resultatdisponering		9.441.286	2.114.124

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Indretning af lejede lokaler	3	107.664	191.130
Investerings ejendomme	4	80.000.000	78.778.459
Materielle anlægsaktiver		80.107.664	78.969.589
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	8.008.604	7.321.762
Andre tilgodehavender	7	3.718.115	0
Deposita		31.000	0
Finansielle anlægsaktiver		11.757.719	7.321.762
Anlægsaktiver		91.865.383	86.291.351
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.679.636	2.003.414
Andre tilgodehavender		1.029.485	260.145
Tilgodehavende selskabsskat		449.988	1.190.385
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		174.648	0
Tilgodehavender		3.333.757	3.453.944
Andre værdipapirer og kapitalandele		70.503.078	74.438.438
Værdipapirer og kapitalandele		70.503.078	74.438.438
Likvide beholdninger		2.447.250	129.873
Omsætningsaktiver		76.284.085	78.022.255
Aktiver		168.149.468	164.313.606

Ejendomsselskabet Valdemar A. Gram ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.883.604	7.196.762
Overført resultat		106.149.471	100.395.027
Udbytte for regnskabsåret		3.000.000	5.000.000
Egenkapital		117.423.075	112.981.789
Hensættelser til udskudt skat		11.985.900	11.786.000
Hensatte forpligtelser		11.985.900	11.786.000
Gæld til kreditinstitutter		27.010.537	27.603.236
Langfristede gældsforpligtelser	8	27.010.537	27.603.236
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		594.707	587.527
Gæld til banker		0	1.203.373
Modtagne forudbetalinger fra kunder		134.440	142.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.000	213.687
Anden gæld		107.377	303.328
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.238.945	8.869.759
Deposita		584.487	622.467
Kortfristede gældsforpligtelser		11.729.956	11.942.581
Gældsforpligtelser		38.740.493	39.545.817
Passiver		168.149.468	164.313.606
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	390.000	7.196.762	100.395.027	5.000.000	112.981.789
Betalt udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	686.842	5.754.444	3.000.000	9.441.286
Egenkapital 31. december 2021	390.000	7.883.604	106.149.471	3.000.000	117.423.075

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

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.242.476	1.242.674
Pensioner	75.000	75.000
Andre omkostninger til social sikring	46.087	74.320
	1.363.563	1.391.994
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.268.364	-180.400
Regulering af udskudt skat	199.900	434.000
Regulering af skat tidligere år	0	-79.932
	2.468.264	173.668
3. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	417.328	373.328
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	44.000
Kostpris ultimo	417.328	417.328
Af- og nedskrivninger primo	-226.198	-149.332
Årets afskrivninger	-83.466	-76.866
Af- og nedskrivninger ultimo	-309.664	-226.198
Regnskabsmæssig værdi ultimo	107.664	191.130

Noter

	2021	2020
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	76.778.459	76.778.459
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	222.500	0
Kostpris ultimo	77.000.959	76.778.459
Opskrivninger primo	2.000.000	0
Årets opskrivninger	999.041	2.000.000
Opskrivninger ultimo	2.999.041	2.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.000.000	78.778.459

Selskabets investeringsejendomme består af 5 beboelsesejendomme på i alt 6.064 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. 31.12.2021. 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: 2,99 %

Beboelsesejendom beliggende i Glesborg: 0,11 %

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

Beboelsesejendom beliggende i København: 38.844 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. 999 (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

Noter

	2021	2020
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Kostpris ultimo	125.000	125.000
Opskrivninger primo	7.196.762	6.080.697
Årets resultat	686.842	1.116.065
Opskrivninger ultimo	7.883.604	7.196.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.008.604	7.321.762

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringselskabet Valdemar A. Gram ApS	København	100,00	8.008.605	686.842
			8.008.605	686.842

7. Andre tilgodehavender

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

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	27.010.537	594.707	24.385.541
	27.010.537	594.707	24.385.541

Noter

2021

2020

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 2 måneder. Forpligtelsen udgør t.kr. 15 pr. 31. december 2021.

Ydermere har selskabet 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.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	70.503.078	10.471.416

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 185.68.xxx.xxx

2022-07-06 08:21:08 UTC



Michael Henrik Gram

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.68.xxx.xxx

2022-07-06 08:21:08 UTC



Birthe Rutkjær Kornbech Gram

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-578226533690

IP: 185.68.xxx.xxx

2022-07-06 09:59:31 UTC



Ole Poulsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:37461961

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-07-06 10:44:33 UTC



Michael Henrik Gram

Dirigent

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

IP: 185.68.xxx.xxx

2022-07-06 12:12:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: WEXIF-IG8WT-YGJHD-ZJDZ2-2215E-KTVQE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>