

A & C Gram ApS

**Tuborg Sundpark 9, 2. th
2900 Hellerup**

CVR-nr. 18 92 83 88

Årsrapport

1. juli 2023 til 30. juni 2024

(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. september 2024

Carsten Gram
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

A & C Gram ApS
Tuborg Sundpark 9, 2. th
2900 Hellerup

CVR-nr.: 18 92 83 88

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Carsten Gram, direktør
Christian Gram, direktør

Revisor

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for A & C 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. september 2024

Direktion

Carsten Gram
direktør

Christian Gram
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A & C Gram ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A & C Gram ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. september 2024

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
mne15013

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, virksomheder, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A & C Gram ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revunderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer mv. der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien føres som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		5.248.453	4.355.768
Personaleomkostninger	1	<u>-1.773.727</u>	<u>-6.084.392</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.474.726	-1.728.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.631.877</u>	<u>-25.733.660</u>
Resultat før finansielle poster		7.106.603	-27.462.284
Finansielle indtægter		5.334.314	16.199.941
Finansielle omkostninger		<u>-4.274.521</u>	<u>-3.765.465</u>
Resultat før skat		8.166.396	-15.027.808
Skat af årets resultat		<u>-1.798.461</u>	<u>3.305.850</u>
Årets resultat		<u>6.367.935</u>	<u>-11.721.958</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		<u>6.167.935</u>	<u>-11.921.958</u>
		<u>6.367.935</u>	<u>-11.721.958</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>123.504.114</u>	<u>119.855.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>123.504.114</u>	<u>119.855.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>23.762.840</u>	<u>19.172.234</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>23.762.840</u>	<u>19.172.234</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>147.266.954</u>	<u>139.027.234</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.382	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Tilgodehavender		<u>1.382</u>	<u>4.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>12.771.863</u>	<u>1.354.028</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.773.245</u>	<u>5.354.028</u>
Aktiver i alt		<u>160.040.199</u>	<u>144.381.262</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		79.759.084	73.591.146
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
		<u>80.159.084</u>	<u>73.991.146</u>
Egenkapital			
Hensættelse til udskudt skat		8.397.835	7.419.647
		<u>8.397.835</u>	<u>7.419.647</u>
Hensatte forpligtelser i alt			
Gæld til realkreditinstitutter		62.834.578	54.051.466
Selskabsskat		644.858	2.034.960
Selskabsdeltagere og ledelse		3.182.377	3.504.712
Deposita		0	335.185
		<u>66.661.813</u>	<u>59.926.323</u>
	2		
Langfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.048.654	833.483
Modtagne forudbetalinger fra kunder		417.283	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Anden gæld		3.310.530	2.165.663
		<u>4.821.467</u>	<u>3.044.146</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
		<u>71.483.280</u>	<u>62.970.469</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>160.040.199</u>	<u>144.381.262</u>
Passiver i alt			
Oplysning om dagsværdi	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>		
	DKK	DKK		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	1.759.432	6.069.677		
Andre omkostninger til social sikring	<u>14.295</u>	<u>14.715</u>		
	<u>1.773.727</u>	<u>6.084.392</u>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>		
2 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2023	30. juni 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	54.884.949	63.883.232	1.048.654	58.343.061
Selskabsdeltagere og ledelse	3.504.712	3.182.380	0	0
Selskabsskat	2.034.960	644.858	0	0
Deposita	<u>335.185</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>60.759.806</u>	<u>67.710.470</u>	<u>1.048.654</u>	<u>58.343.061</u>

Noter

	<u>2023/24</u>
	DKK
3 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme erhverv indregnet til dagsværdi	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>3.631.876</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>123.504.114</u>
Børsnoterede værdipapirer indregnet til dagsværdi	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.460.828</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>23.762.840</u>

Selskabets ejendomsportefølje består både af erhvervsejendomme og boligudlejningsejendomme. Ejendommene er beliggende i København og forstæder vest for København. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav med fradrag af tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25-6,13 % for erhvervsejendomme og 4-4,50 % på lejemaal udlejet til boliger. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ejendomme i København og forstæder vest for København.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 123.504.114. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 10.000.000.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser vedrørende gæld til realkreditinstitutter på kr. 63.883.230, i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på kr. 123.504.114.

PENNEO

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

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

Carsten Gram

Direktør

På vegne af: A & C Gram ApS

Serienummer: e03bb6c0-9cde-4250-84d7-a31ba61789dd

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-09-05 16:09:19 UTC



Christian Gram

Direktør

På vegne af: Christian Gram

Serienummer: christiangram@icloud.com

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-09-08 20:59:06 UTC



Kurt Lægaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-09-08 21:39:50 UTC



Carsten Gram

Dirigent

På vegne af: A & C Gram ApS

Serienummer: e03bb6c0-9cde-4250-84d7-a31ba61789dd

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-09-09 05:30:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: E4GEZ-24VZP-XAP2A-OVD1Z-WDKOQ-GL6T6

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 tidsstempelt 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/validator**