

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

**A & C GRAM APS**

**Voldmestergade 31  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 18 92 83 88  
26. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

19. august 2021

Carsten Gram  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	11
Balance pr. 30. juni 2021	12-13
Noter	14-15

**Selskabet:**

A & C Gram ApS  
Voldmestergade 31  
2100 København Ø

**Direktion:**

Carsten Gram

**Pengeinstitut:**

Nordea Bank  
Vesterbrogade 8  
900 København C

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020/21 for A & C Gram ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. august 2021.

**Direktionen:**

---

Carsten Gram

---

Christian Gram

**Til kapitalejerne i A & C Gram ApS.**

## **ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

### **Konklusion:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A & C Gram ApS for regnskabsåret 2020/21. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet:**

Vi henleder opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

København, den 13. august 2021.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter:**

A & C Gram ApS' væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, virksomheder, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 167.439.316. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 væsentlig 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. 7.800.000, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Årsregnskabet for A & C Gram ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der udover ovenstående er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.



**Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

**Ejendomsomkostninger:**

Ejendomsomkostninger indeholder 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 ejendommenes 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 virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

**Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Finansielle poster:**

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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**AKTIVER:****Investeringsjendomme:**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det 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. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret med afkastkrav i intervallet 4,25 - 8,75 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 2. kvartal 2021.

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.

**Finansielle 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Note	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE	6.361.501	6.751.471
1 Personalemkostninger	-769.601	-621.633
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.599.320	21.764.990
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	16.191.220	27.894.828
Finansielle indtægter	326.310	61.953
Finansielle omkostninger	-2.338.718	-1.594.805
RESULTAT FØR SKAT	14.178.813	26.361.975
Skat af årets resultat	-3.119.326	-5.799.742
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>11.059.487</b>	<b>20.562.233</b>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	11.059.487	20.562.233
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>11.059.487</b>	<b>20.562.233</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**AKTIVER**

**12**

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
2,3,4 Investeringsejendomme	<u>167.439.316</u>	<u>117.520.855</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>167.439.316</u>	<u>117.520.855</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>167.439.316</u>	<u>117.520.855</u>
Andre tilgodehavender	<u>215.135</u>	<u>1.209.000</u>
TILGODEHAVENDER	<u>215.135</u>	<u>1.209.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>138.947</u>	<u>12.784.305</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>354.082</u>	<u>13.993.305</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>167.793.398</u>	<u>131.514.160</u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud	72.625.445	61.565.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>72.825.445</b>	<b>61.765.958</b>
Hensættelse til udskudt skat	16.968.582	14.088.197
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>16.968.582</b>	<b>14.088.197</b>
5 Prioritetsgæld	37.311.313	40.100.807
5 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.746.124	7.942.742
Selskabsskat	100.185	172.308
Deposita	1.753.086	1.735.756
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>46.910.707</b>	<b>49.951.613</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.488.270	2.437.421
Kreditinstitutter	23.060.629	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.296.027	0
Anden gæld	2.243.737	3.270.971
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>31.088.664</b>	<b>5.708.392</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>77.999.371</b>	<b>55.660.005</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>167.793.398</b>	<b>131.514.160</b>

3 Usikkerhed vedr. indregning og måling

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1	Personaleomkostninger	2020/21	2019/20
	Gager og lønninger	704.863	579.240
	Andre omkostninger til social sikring	6.758	4.723
	Feriepengeregulering	-5.199	-1.395
	Personaleomkostninger i øvrigt	63.178	39.066
	<b>I ALT</b>	<b>769.601</b>	<b>621.633</b>
	<u>Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

2	Investeringsjendomme erhverv indregnet til dagsværdi	2020/21
	Værdi ultimo indregnet i balancen	167.439.316
	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	10.599.320
	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	0

### 3 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 167.439.316. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 væsentlig 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. 7.800.000.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	Regn.skabs- mæssig værdi	Nom. værdi pantebrev
Ejendomme	167.439.316	91.649.000
<b>I ALT</b>	<b>167.439.316</b>	<b>91.649.000</b>



<u>5</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.746.124	7.942.742
	Prioritetsgæld	39.799.583	42.538.228
	I ALT	47.545.707	50.480.970
	Afdrag til betaling næste regnskabsår	2.488.270	2.437.421
	<u>LANGFRISTET GÆLD I ALT</u>	<u>45.057.437</u>	<u>48.043.549</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	27.280.558	30.096.811

6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Selskabsdeltagere og ledelse har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for engagement med pengeinstitut på samlet kr. 7.000.000.

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet garanti overfor trediemand på i alt kr. 7.500.000.

# 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 og dirigent

På vegne af: A & C Gram ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-682271471374

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-08-19 05:30:36Z

NEM ID 

## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-08-19 08:09:28Z

NEM ID 

## Christian Gram

Direktør

På vegne af: Christian Gram

Serienummer: PID:9208-2002-2-817469879211

IP: 129.142.xxx.xxx

2021-08-19 10:57:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1041H-PGFOL-FGN7B-W1HG-0GA4A-G3CK5

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](mailto: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>