

Gram Pedersen A/S

Rosenvvej 1
9800 Hjørring

CVR-nummer 34204020

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. september 2022

Lasse Gram Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Gram Pedersen A/S
Rosenvvej 1
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 34204020
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Bestyrelse

Randi Birgitte Pedersen
Nickolai Gram Pedersen
Anders Gram Pedersen

Direktion

Lasse Gram Pedersen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Gram Pedersen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 14. september 2022

Direktionen:

Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsen:

Randi Birgitte Pedersen
Formand

Nickolai Gram Pedersen

Anders Gram Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Gram Pedersen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Gram Pedersen A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 14. september 2022

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændres. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastprocentinterval i spændet 5,00-7,00%. Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Hjørring og Sindal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	1.118.749	891
1	Personaleomkostninger	-548.421	-527
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	594.984	1.498
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-16.625	-11
	Resultat før finansielle poster	1.148.687	1.851
	Finansielle indtægter	6.251	5
2	Finansielle omkostninger	-650.966	-420
	Resultat før skat	503.972	1.435
3	Skat af årets resultat	-97.817	-319
	Årets resultat	406.155	1.117
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	406.155	1.117
	Resultatdisponering i alt	406.155	1.117

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	28.230.000	27.783
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.555	41
	Materielle anlægsaktiver	28.254.555	27.824
	Anlægsaktiver i alt	28.254.555	27.824
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.523	374
	Andre tilgodehavender	379.865	301
	Periodeafgrænsningsposter	23.333	33
	Tilgodehavender	422.721	709
	Likvide beholdninger	0	10
	Omsætningsaktiver i alt	422.721	720
	Aktiver i alt	28.677.277	28.543

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
5	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	7.109.973	6.704
	Egenkapital i alt	12.109.973	11.704
	Hensættelser til udskudt skat	944.600	991
	Hensatte forpligtelser	944.600	991
	Gæld til realkreditinstitutter	10.725.238	12.094
	Andre pengekreditorer	434.275	486
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.617	0
6	Langfristede gældsforpligtelser	11.304.130	12.580
	Gæld til realkreditinstitutter	453.000	473
	Kreditinstitutter	306.948	644
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.479.831	614
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	243	46
	Anden gæld	28.551	1.441
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.318.574	3.268
	Gældsforpligtelser i alt	15.622.704	15.848
	Passiver i alt	28.677.277	28.543
7	Indregning og måling af ejendomme		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	5.000	6.704	11.704
Årets resultat	0	406	406
Egenkapital ultimo	5.000	7.110	12.110

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	533.464	516
	Andre omkostninger til social sikring	6.986	6
	Øvrige personaleomkostninger	7.971	6
	Personaleomkostninger i alt	548.421	527
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	124.375	28
	Andre finansielle omkostninger	526.591	392
	Finansielle omkostninger i alt	650.966	420
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	144.617	0
	Regulering af udskudt skat	-46.800	318
	Skat af årets resultat i alt	97.817	319
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. juli	23.309.856	18.456
	Tilgang i årets løb	6.650.245	4.854
	Afgang i årets løb	-6.036.138	0
	Kostpris 30. juni	23.923.963	23.310
	Dagsværdiregulering 1. juli	4.472.645	2.974
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-1.138.156	0
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	971.548	1.498
	Dagsværdireguleringer 30. juni	4.306.037	4.473
	Investeringsjendomme i alt	28.230.000	27.783

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	5.000.000	5.000
Virksomhedskapital i alt	5.000.000	5.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.167.000	10.430
--	-----------	--------

7 Indregning og måling af ejendomme

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt, som ikke er aktiveret i årsrapporten. Leasingkontrakten har en restløbetid på 32 måneder med en samlet restleasingforpligtelse på TDKK 139.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet LGP Invest ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 11.409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 27.630.

Herudover har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 1.502, med pant i ejendommene Irisvej 17, Lonesvej 102 og Tegllevej 31B, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 3.785. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement i Sparekassen Danmark.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendommenes driftsudgifter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende lån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

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

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinier som ejede aktiver.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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.”

Lasse Gram Pedersen

Direktør

Serienummer: 542828dd-4a44-46bd-9fb2-0401c738c1a6

IP: 185.126.xxx.xxx

2022-09-14 10:00:16 UTC



Nickolai Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7b86365-11b2-4580-9400-dcde778a3076

IP: 185.126.xxx.xxx

2022-09-14 10:12:25 UTC



Anders Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bf85c5ce-f23b-4bb5-86f8-84035bdb9322

IP: 185.126.xxx.xxx

2022-09-15 21:21:32 UTC



Randi Birgitte Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: f37cf41b-cf5e-4ed1-9924-2984516cc697

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-09-16 07:22:57 UTC



Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:73953413-RID:16488081

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-09-17 05:07:41 UTC



Lasse Gram Pedersen

Dirigent

Serienummer: 542828dd-4a44-46bd-9fb2-0401c738c1a6

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-09-17 05:31:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: K4151-DNKSM-HGIOM-B24LD-J50MD-0N13U

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>