

Gram Pedersen A/S

Rosenvej 1

9800 Hjørring

CVR-nummer 34204020

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14 / 9 2023



Lasse Gram Pedersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Gram Pedersen A/S
Rosenvvej 1
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 34204020
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 14/9 2023

Direktionen:



Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsen:



Randi Birgitte Pedersen

Formand

Nickolai
Nickolai Gram Pedersen

Anders Gram
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 2022 - 30. juni 2023 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, 14/9 2023

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 5,30-7,00%. 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	2022/23	2021/22
		DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	1.073.439	1.119
1	Personaleomkostninger	-561.379	-548
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	194.960	595
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-10.602	-17
	Resultat før finansielle poster	696.419	1.149
	Finansielle indtægter	79.266	6
2	Finansielle omkostninger	-427.287	-651
	Resultat før skat	348.398	504
3	Skat af årets resultat	-34.455	-98
	Årets resultat	313.943	406
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	313.943	406
	Resultatdisponering i alt	313.943	406

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	25.600.000	28.230
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.953	25
	Materielle anlægsaktiver	25.613.953	28.255
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.000	0
	Finansielle anlægsaktiver	20.000	0
	Anlægsaktiver i alt	25.633.953	28.255
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.694	20
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	453.000	0
	Andre tilgodehavender	497.397	380
	Periodeafgrænsningsposter	13.333	23
	Tilgodehavender	1.063.424	423
	Omsætningsaktiver i alt	1.063.424	423
	Aktiver i alt	26.697.378	28.677

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
6	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Overført resultat	7.423.916	7.110
	Egenkapital i alt	12.423.916	12.110
	Hensættelser til udskudt skat	913.900	945
	Hensatte forpligtelser	913.900	945
	Gæld til realkreditinstitutter	10.506.768	10.725
	Andre pengekreditorer	427.300	434
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	65.155	145
7	Langfristede gældsforpligtelser	10.999.223	11.304
	Gæld til realkreditinstitutter	339.000	453
	Kreditinstitutter	886.225	307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	906.205	3.480
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.617	0
	Anden gæld	34.292	29
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.360.339	4.319
	Gældsforpligtelser i alt	13.359.562	15.623
	Passiver i alt	26.697.378	28.677
8	Indregning og måling af ejendomme		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

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	7.110	12.110
Årets resultat	<u>0</u>	<u>314</u>	<u>314</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.000</u>	<u>7.424</u>	<u>12.424</u>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	544.864	533
	Andre omkostninger til social sikring	5.751	7
	Øvrige personaleomkostninger	10.764	8
	Personaleomkostninger i alt	561.379	548
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	105.962	124
	Andre finansielle omkostninger	321.325	527
	Finansielle omkostninger i alt	427.287	651
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	65.155	145
	Regulering af udskudt skat	-30.700	-47
	Skat af årets resultat i alt	34.455	98
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. juli	23.923.963	23.310
	Tilgang i årets løb	1.317.960	6.650
	Afgang i årets løb	-3.812.231	-6.036
	Kostpris 30. juni	21.429.692	23.924
	Dagsværdiregulering 1. juli	4.306.037	4.473
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-462.769	-1.138
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	327.040	972
	Dagsværdireguleringer 30. juni	4.170.308	4.306
	Investeringsjendomme i alt	25.600.000	28.230

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang i årets løb	20.000	0
Kostpris 30. juni	20.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	20.000	0
6 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.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.342.000	9.167
--	-----------	-------

8 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.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt, som ikke er aktiveret i årsrapporten. Leasingkontrakten har en restløbetid på 20 måneder med en samlet restleasingforpligtelse på TDKK 94.

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

	2022/23	2021/22
Noter	DKK	1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 11.055, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 25.600.

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 2023 udgør TDKK 3.885. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for engagement i pengeinstitut.

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 tilbageførslers 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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 kontrakternes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgskostninger 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 ejendommens 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, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

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 gælds metode 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.