



# Grangårdscentret A/S

Sætervej 13 B, 9520 Skørping

CVR-nr. 38 60 33 61

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024.

---

Olav Damgaard Djernes  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 9           |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Grangårdscentret A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 23. maj 2024

### Direktion

René Thomasbjerg  
Direktør

### Bestyrelse

René Thomasbjerg

Olav Damgaard Djernes

Brian Djernes

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Grangårdscentret A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grangårdscentret A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 23. maj 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor  
mne16553

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Grangårdscentret A/S<br>Sætervej 13 B<br>9520 Skørping                            |
|                   | CVR-nr.: 38 60 33 61  |
|                   | Stiftet: 28. april 2017   |
|                   | Hjemsted: Rebild  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>7. regnskabsår                           |
| <b>Bestyrelse</b> | René Thomasbjerg<br>Olav Damgaard Djernes<br>Brian Djernes                        |
| <b>Direktion</b>  | René Thomasbjerg, Direktør  |
| <b>Revisor</b>    | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.354.914 mod 668.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.684.000 mod 1.798.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                       | <u>2023</u>      | <u>2022</u>  |
|---|------------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.354.914</b> | <b>668</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | 850.125          | 1.700        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -46.072          | -59          |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>2.158.967</b> | <b>2.309</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 2.908            | 0            |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -1.836           | -3           |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>2.160.039</b> | <b>2.306</b> |
| Skat af årets resultat                            | -476.039         | -508         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>1.684.000</b> | <b>1.798</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |              |
| Overføres til overført resultat                   | 1.684.000        | 1.798        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>1.684.000</b> | <b>1.798</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2023</u>              | <u>2022</u>         |
|--------------------------|---|--------------------------|---------------------|
| <u>Note</u>              |   |                          |                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                     |
|                          | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 0                        | 46                  |
| 1                        | Investeringsejendomme                       | <u>9.450.000</u>         | <u>8.435</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>9.450.000</u>         | <u>8.481</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>9.450.000</u></b>  | <b><u>8.481</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                     |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 26.612                   | 0                   |
|                          | Andre tilgodehavender                       | <u>0</u>                 | <u>84</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>26.612</u>            | <u>84</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>1.368.237</u>         | <u>393</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>1.394.849</u></b>  | <b><u>477</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>10.844.849</u></b> | <b><u>8.958</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                   |              |
|--|-------------------|--------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2023</u>       | <u>2022</u>  |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |              |
| Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500          |
| Overført resultat                        | 4.733.980         | 3.050        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>5.233.980</b>  | <b>3.550</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |              |
| Hensættelser til udskudt skat            | 755.290           | 556          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>755.290</b>    | <b>556</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 281.491           | 872          |
| Selskabsskat                             | 266.584           | 42           |
| Anden gæld                               | 4.248.479         | 3.883        |
| Periodeafgrænsningsposter                | 59.025            | 55           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.855.579         | 4.852        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>4.855.579</b>  | <b>4.852</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>10.844.849</b> | <b>8.958</b> |

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter primært retail- og kontorejendomme placeret i Støvring.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbjeder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023  | 9.450.000                          |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>850.125</u>                     |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Grangårdscentret A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer..

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år     | 0 %       |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til 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 model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acon-toskatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.