Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
DK-9800 Hjørring
Hjorring@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 98 92 76 00
CVR: DK 73 95 34 13
Bank: 7360 1131599

Gram Pedersen A/S

Rosenvej 1

9800 Hjørring

CVR-nummer 34204020

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17 / 9 2024

Lasse Gram Pedersen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

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
Rosenvej 1
9800 Hjørring

Hjemstedskommune:	Hjørring
CVR-nummer:	34204020
Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 17/9 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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, 17/ 9 2024

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	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	**2.176.989**	**1.073**
1	Personaleomkostninger	-580.785	-561
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-334.213	195
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.711	-11
	Andre driftsomkostninger	-24.452	0
	Resultat før finansielle poster	**1.231.828**	**696**
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	7.880	0
	Finansielle indtægter	26.130	79
2	Finansielle omkostninger	-533.546	-427
	Resultat før skat	**732.292**	**348**
3	Skat af årets resultat	-161.042	-34
	Årets resultat	**571.250**	**314**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.880	0
	Overført resultat	563.370	314
	Resultatdisponering i alt	**571.250**	**314**

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	26.795.000	25.600
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.242	14
	Materielle anlægsaktiver	**26.803.242**	**25.614**
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	27.880	20
	Finansielle anlægsaktiver	**27.880**	**20**
	Anlægsaktiver i alt	**26.831.122**	**25.634**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.535	100
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	410.000	453
	Andre tilgodehavender	0	497
	Periodeafgrænsningsposter	58.460	13
	Tilgodehavender	**542.995**	**1.063**
	Omsætningsaktiver i alt	**542.995**	**1.063**
	Aktiver i alt	**27.374.118**	**26.697**

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
6	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.880	0
	Overført resultat	7.987.286	7.424
	Egenkapital i alt	**12.995.167**	**12.424**
	Hensættelser til udskudt skat	862.300	914
	Hensatte forpligtelser	**862.300**	**914**
	Gæld til realkreditinstitutter	10.193.621	10.507
	Andre pengekreditorer	452.400	427
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	212.642	65
7	**Langfristede gældsforpligtelser**	**10.858.663**	**10.999**
	Gæld til realkreditinstitutter	333.000	339
	Kreditinstitutter	230.677	886
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.989	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.892.383	906
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	65.155	145
	Anden gæld	89.785	34
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.657.989**	**2.360**
	Gældsforpligtelser i alt	**13.516.651**	**13.360**
	Passiver i alt	**27.374.118**	**26.697**
8	Indregning og måling af ejendomme		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Reserver for netto-opskriv-ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	5.000	0	7.424	12.424
Årets resultat	0	8	563	571
Egenkapital ultimo	**5.000**	**8**	**7.987**	**12.995**

Noter		2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Løn og gager	574.838	545
	Andre omkostninger til social sikring	5.702	6
	Øvrige personaleomkostninger	245	11
	Personaleomkostninger i alt	**580.785**	**561**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	61.171	106
	Andre finansielle omkostninger	472.375	321
	Finansielle omkostninger i alt	**533.546**	**427**
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	212.642	65
	Regulering af udskudt skat	-51.600	-31
	Skat af årets resultat i alt	**161.042**	**34**
4	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. juli	21.429.692	23.924
	Tilgang i årets løb	1.529.213	1.318
	Afgang i årets løb	0	-3.812
	Kostpris 30. juni	22.958.904	21.430
	Dagsværdiregulering 1. juli	4.170.308	4.306
	Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	0	-463
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-334.213	327
	Dagsværdireguleringer 30. juni	3.836.096	4.170
	Investeringsejendomme i alt	**26.795.000**	**25.600**

Noter		2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
5	**Kapitalandele i associerede virksomheder**		
	Kostpris 1. juli	20.000	0
	Tilgang i årets løb	0	20
	Kostpris 30. juni	20.000	20
	Årets resultatandel	7.880	0
	Værdireguleringer 30. juni	7.880	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	**27.880**	**20**
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	9.010.000	9.342

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 10 måneder med en samlet restleasingforpligtelse på TDKK 38.

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

Noter		2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 10.729, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 26.795.

Herudover har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 1.502, med pant i ejendommene Irisvej 17, Lonesvej 102 og Teglvej 31B, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 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 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 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 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 ejendommes 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.

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 efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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.