



Finn Gramvad A/S

Østre Havnevej 26
5400 Bogense
CVR-nr. 48003516

Årsrapport 01.05.2023 - 30.04.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.11.2024

Finn Gramvad
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.04.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Finn Gramvad A/S
Østre Havnevej 26
5400 Bogense

CVR-nr.: 48003516
Stiftelsesdato: 17.11.1972
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsår: 01.05.2023 - 30.04.2024

Bestyrelse

Finn Gramvad
Michael Gramvad
Kirsten Ingelise Gramvad

Direktion

Finn Gramvad, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 for Finn Gramvad A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 08.11.2024

Direktion

Finn Gramvad
direktør

Bestyrelse

Finn Gramvad

Michael Gramvad

Kirsten Ingelise Gramvad

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Finn Gramvad A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Finn Gramvad A/S for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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. 30.04.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2023 - 30.04.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 08.11.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis, hvor ejendommene indregnes som investeringsejendomme med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen i stedet for over egenkapitalen som hidtil. Der henvises til afsnittet anvendt regnskabspraksis på side 14 for yderligere bemærkninger hertil.

Selskabets domicilejendom er opskrevet til vurderet dagsværdi over egenkapitalen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 38 mio.kr. 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 2 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Der er tilsvarende usikkerhed forbundet med indregning af selskabets grunde og bygninger (domicilejendomme), der indregnes til dagsværdi over egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		270.072	1.302.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		651.813	(620.634)
Personaleomkostninger	1	(512.608)	(645.772)
Af- og nedskrivninger		(125.795)	(104.264)
Driftsresultat		283.482	(68.431)
Andre finansielle indtægter	2	17.648	347.721
Andre finansielle omkostninger	3	(298.074)	(195.821)
Resultat før skat		3.056	83.469
Skat af årets resultat	4	(157.097)	182.877
Årets resultat		(154.041)	266.346
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Overført resultat		(276.041)	148.546
Resultatdisponering		(154.041)	266.346

Balance pr. 30.04.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		4.790.603	4.435.176
Investeringsejendomme		38.034.135	37.561.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.452.295	847.083
Materielle aktiver	5	44.277.033	42.843.712
Anlægsaktiver		44.277.033	42.843.712
Fremstillede varer og handelsvarer		35.000	35.000
Varebeholdninger		35.000	35.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.423	137.369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		295.644	1.059.598
Andre tilgodehavender		202.646	250.134
Periodeafgrænsningsposter		59.449	169.639
Tilgodehavender		658.162	1.616.740
Likvide beholdninger		3.427.161	5.355.873
Omsætningsaktiver		4.120.323	7.007.613
Aktiver		48.397.356	49.851.325

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		213.052	171.571
Overført overskud eller underskud		38.265.509	38.541.550
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		39.100.561	39.330.921
Udskudt skat		2.421.284	2.286.267
Hensatte forpligtelser		2.421.284	2.286.267
Gæld til realkreditinstitutter		5.109.331	5.362.221
Skyldig skat		0	35.334
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.109.331	5.397.555
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	252.000	250.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.613	90.385
Skyldig skat		35.334	859.078
Anden gæld		1.319.895	1.276.724
Periodeafgrænsningsposter		24.338	359.900
Kortfristede gældsforpligtelser		1.766.180	2.836.582
Gældsforpligtelser		6.875.511	8.234.137
Passiver		48.397.356	49.851.325
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	10.710.125	27.829.924	117.800	39.157.849
Ændring i regnskabspraksis	0	(10.538.554)	10.711.626	0	173.072
Korrigeret egenkapital primo	500.000	171.571	38.541.550	117.800	39.330.921
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(117.800)	(117.800)
Årets opskrivninger	0	53.181	0	0	53.181
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(11.700)	0	0	(11.700)
Årets resultat	0	0	(276.041)	122.000	(154.041)
Egenkapital ultimo	500.000	213.052	38.265.509	122.000	39.100.561

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	462.691	589.478
Pensioner	41.443	45.207
Andre omkostninger til social sikring	8.474	11.087
	512.608	645.772
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.733	11.364
Renteindtægter i øvrigt	3.915	0
Øvrige finansielle indtægter	0	336.357
	17.648	347.721

3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.851	4.582
Renteomkostninger i øvrigt	4.973	44.997
Øvrige finansielle omkostninger	287.250	146.242
	298.074	195.821

4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	35.334
Ændring af udskudt skat	1.346	(218.211)
Regulering vedrørende tidligere år	155.751	0
	157.097	(182.877)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	4.482.198	30.735.928	1.470.685
Tilgange	353.333	102.737	679.920
Afgange	0	(836.282)	0
Kostpris ultimo	4.835.531	30.002.383	2.150.605
Opskrivninger primo	219.963	6.825.525	0
Årets opskrivninger	53.181	651.813	0
Tilbageførsel ved afgange	0	554.414	0
Opskrivninger ultimo	273.144	8.031.752	0
Af- og nedskrivninger primo	(266.985)	0	(623.602)
Årets afskrivninger	(51.087)	0	(74.708)
Af- og nedskrivninger ultimo	(318.072)	0	(698.310)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.790.603	38.034.135	1.452.295
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	4.534.466	30.002.383	0

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Deposita er tillagt ved opgørelse af dagsværdien. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejning og er primært beliggende på Nordfyn.

Afkastkravet investeringsejendommene er fastsat til 5,75 % – 8,00 % (vægtet gennemsnit 6,47 %) (30.04.2023: 6,50 % hhv. 6,50 %).

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio. kr.

Grunde og bygninger består af domicilejendom. Indregningen er foretaget til kostpris med fradrag af afskrivninger og efterfølgende med op- eller nedskrivning til en vurderet dagsværdi. Der kan derfor være usikkerhed forbundet med indregningen. Opgørelse af dagsværdi sker ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende. Grunde og bygninger er beliggende på Nordfyn. Afkastkravet er fastsat til 6,50 % (30.04.2023: 6,50 %). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio. kr.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	252.000	250.495	5.109.331	4.181.576
	252.000	250.495	5.109.331	4.181.576

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	85.079	164.911

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Finn Gramvad Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.361 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med 9.232 t.kr., samt pantebrev på 43 t.kr. til ejerforeningen Lindebjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 18.521 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 kr., er der ejerpantebrev på 3.946 t.kr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 6.560 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af selskabets grunde og bygninger (der ikke er domicilejendomme), der nu indregnes som investeringsejendomme til dagsværdi over resultatopgørelsen mod tidligere kostpris med tillæg af opskrivninger over egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dette er gjort for at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Praksisændringen medfører en forøgelse af selskabets grunde og bygninger med henholdsvis 975 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 906 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 199 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 707 t.kr. Balancesummen forøges med 975 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2024 forøges med 760 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis og beskrevet nedenfor.

Praksisændringen medfører en forøgelse af selskabets grunde og bygninger med henholdsvis 221 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 501 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 65 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 436 t.kr. Balancesummen forøges med 222 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2023 forøges med 173 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, restaurantindtægter, ejendomsudgifter, varekøb, eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af tidligere afsat beløb i forbindelse med omkonvertering af lån.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af ledelsens regelmæssige vurderinger af dagsværdien. I ledelsens vurdering indgår bl.a. input fra markedsrapporter.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til nominel restgæld på balancedagen.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.