



Finn Gramvad A/S

Østre Havnevej 26
5400 Bogense
CVR-nr. 48003516

Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.10.2023

Finn Gramvad
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.04.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	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: 01.05.2022 - 30.04.2023

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 01.05.2022 - 30.04.2023 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 31.10.2023

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 01.05.2022 - 30.04.2023, 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. 30.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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 årsregnskabsloven.

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

Odense, den 31.10.2023

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.208 t.kr. mod 3.008 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør et underskud på 170 t.kr. mod et overskud på 781 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er sidste år indgået betinget salgsaftale vedrørende golfbane med overdragelse i indeværende regnskabsår. Regnskabsmæssigt er salget af golfbanen indregnet og afgangsført i indeværende regnskabsår i forbindelse med overdragelsen til køber.

Selskabets øvrige ejendommen er opskrevet til vurderet dagsværdi over egenkapitalen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets aktivitet er at investere i kursusejendom og øvrige udlejningsejendomme. Indregningen er ved første indregning foretaget til kostpris med fradrag af afskrivninger og efterfølgende med op- eller nedskrivning til en vurderet dagsværdi. Især kursusvirksomheden er påvirket af svingende resultater, ligesom de indregnede aktiver ikke normalt vist handles på et aktivt marked. Der kan derfor være usikkerhed forbundet med indregningen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.309.373	3.007.944
Personaleomkostninger	1	(652.907)	(934.589)
Af- og nedskrivninger		(1.225.996)	(851.976)
Andre driftsomkostninger		0	(23.948)
Driftsresultat		(569.530)	1.197.431
Andre finansielle indtægter	2	347.722	611
Andre finansielle omkostninger	3	(195.821)	(277.431)
Resultat før skat		(417.629)	920.611
Skat af årets resultat	4	247.629	(139.843)
Årets resultat		(170.000)	780.768
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(287.800)	666.368
Resultatdisponering		(170.000)	780.768

Balance pr. 30.04.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		41.774.740	50.511.536
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		847.083	900.518
Materielle aktiver	5	42.621.823	51.412.054
Anlægsaktiver		42.621.823	51.412.054
Fremstillede varer og handelsvarer		35.000	35.000
Varebeholdninger		35.000	35.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		137.369	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.059.598	1.021
Andre tilgodehavender		250.134	12.500
Periodeafgrænsningsposter		169.639	303.783
Tilgodehavender		1.616.740	317.304
Likvide beholdninger		5.355.873	7.506.942
Omsætningsaktiver		7.007.613	7.859.246
Aktiver		49.629.436	59.271.300

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		10.710.125	10.078.708
Overført overskud eller underskud		27.829.922	27.751.950
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		39.157.847	38.445.058
Udskudt skat		2.237.451	2.239.156
Hensatte forpligtelser		2.237.451	2.239.156
Gæld til realkreditinstitutter		5.362.221	15.677.765
Skyldig skat		35.334	859.078
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.397.555	16.536.843
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	250.495	140.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.385	82.219
Skyldig skat		859.078	0
Anden gæld		1.276.725	1.768.406
Periodeafgrænsningsposter		359.900	59.018
Kortfristede gældsforpligtelser		2.836.583	2.050.243
Gældsforpligtelser		8.234.138	18.587.086
Passiver		49.629.436	59.271.300
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	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	10.078.708	27.751.950	114.400	38.445.058
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets opskrivninger	0	1.278.447	0	0	1.278.447
Opløsning af opskrivninger	0	(365.772)	365.772	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(281.258)	0	0	(281.258)
Årets resultat	0	0	(287.800)	117.800	(170.000)
Egenkapital ultimo	500.000	10.710.125	27.829.922	117.800	39.157.847

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	589.478	835.094
Pensioner	45.207	72.716
Andre omkostninger til social sikring	11.087	17.801
Andre personaleomkostninger	7.135	8.978
	652.907	934.589
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.364	611
Øvrige finansielle indtægter	336.358	0
	347.722	611

3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.582	22.677
Renteomkostninger i øvrigt	44.997	37.390
Øvrige finansielle omkostninger	146.242	217.364
	195.821	277.431

4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	35.334	859.078
Ændring af udskudt skat	(282.963)	(719.235)
	(247.629)	139.843

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	44.751.893	4.385.938
Tilgange	3.979.508	796.348
Afgange	(13.513.275)	(3.711.601)
Kostpris ultimo	35.218.126	1.470.685
Opskrivninger primo	12.921.420	0
Årets opskrivninger	648.052	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.194.394)	0
Opskrivninger ultimo	12.375.078	0
Af- og nedskrivninger primo	(7.161.777)	(3.485.420)
Årets afskrivninger	(538.359)	(57.242)
Tilbageførsel ved afgang	1.881.672	2.919.060
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.818.464)	(623.602)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.774.740	847.083
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	29.591.741	0

Selskabets aktivitet er at investere i grunde, kursusejendom og øvrige udlejningsejendomme. Indregningen er ved første indregning foretaget til kostpris med fradrag af afskrivninger og efterfølgende med op- eller nedskrivning til en vurderet dagsværdi. Især kursusvirksomhed er påvirket af svingende resultater, ligesom aktivet ikke normalt vist handles på et aktivt marked. Der kan derfor være usikkerhed forbundet med indregningen.

De øvrige ejendomme indregnes ud fra et forventet resultat og en forretningsfaktor på 6,5%. (2021/22, 6,5%)

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	250.495	140.600	5.362.221	4.291.266
Skyldig skat	0	0	35.334	0
	250.495	140.600	5.397.555	4.291.266

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	164.911	932.012

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, 5.613 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med 9.731 t.kr., samt pantebrev på 43 t.kr. til ejerforeningen Lindebjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 23.343 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 2023 udgør 6.138 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, 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

Leasingydelser 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.