

**Ejendomsselskabet
Jagtvej 42, Odense ApS**
Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 71082415

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.11.2018

Dirigent

Navn: Palle Ove Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

CVR-nr.: 71082415

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Telefon: 66 14 13 52

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Misser Poulsen

Svend Poulsen

Hans Peter Poulsen

Jack Preben Pedersen

Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.11.2018

Direktion

Hans Peter Poulsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Misser Poulsen

Svend Poulsen

Hans Peter Poulsen

Jack Preben Pedersen

Jens Misser Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 23.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsejendomme som anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 21.970 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2017/18 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 16.813 t.kr. samt negativt påvirket af omkostninger til låneomlægning for 1.900 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 3.542 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.987.848	11.422
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	16.813.244	3.143
Personaleomkostninger	2	(1.684.910)	(1.377)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(2.086)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		28.114.096	13.188
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.045.819	298
Andre finansielle indtægter	4	952.434	1.972
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(9.141.963)</u>	<u>(6.740)</u>
Resultat før skat		21.970.386	8.718
Skat af årets resultat	6	<u>(4.040.760)</u>	<u>(951)</u>
Årets resultat		17.929.626	7.767
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.045.819	298
Overført resultat		<u>11.883.807</u>	<u>3.469</u>
		17.929.626	7.767

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		374.418.607	325.160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.943	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>2.258.665</u>	<u>275</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>376.700.215</u>	<u>325.435</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.500.000	9.800
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.043.031	3.997
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>6.471.000</u>	<u>8.004</u>
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>23.014.031</u>	<u>21.801</u>
Anlægsaktiver		<u>399.714.246</u>	<u>347.236</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.850	45
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		140.720	0
Andre tilgodehavender		3.242.683	265
Periodeafgrænsningsposter		<u>100.451</u>	<u>114</u>
Tilgodehavender		<u>3.539.704</u>	<u>424</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>5.509.317</u>	<u>5.418</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>5.509.317</u>	<u>5.418</u>
Likvide beholdninger		<u>2.854.656</u>	<u>2.522</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.903.677</u>	<u>8.364</u>
Aktiver		<u>411.617.923</u>	<u>355.600</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.011.781	3.966
Overført overskud eller underskud		84.144.340	75.802
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000
Egenkapital		94.356.121	83.968
Udskudt skat	9	17.461.623	11.612
Andre hensatte forpligtelser		1.179.352	1.040
Hensatte forpligtelser		18.640.975	12.652
Gæld til realkreditinstitutter		240.303.881	212.029
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	249.803.881	212.029
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	795.385	3.487
Bankgæld		866.780	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		334.147	2
Skyldige sambeskatningsbidrag		79.775	4.633
Anden gæld	11	46.740.859	38.829
Kortfristede gældsforpligtelser		48.816.946	46.951
Gældsforpligtelser		298.620.827	258.980
Passiver		411.617.923	355.600
Finansielle instrumenter	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	200.000	3.965.962	75.802.444	4.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(4.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(4.540.912)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	999.001	0
Årets resultat	0	2.045.819	11.883.807	4.000.000
Egenkapital ultimo	200.000	6.011.781	84.144.340	4.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				83.968.406
Udbetalt ordinært udbytte				(4.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				(4.540.912)
Skat af egenkapitalbevægelser				999.001
Årets resultat				17.929.626
Egenkapital ultimo				94.356.121

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 3.747 t.kr. (fortjeneste i 2016/17: 2.869 t.kr.).

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.522.212	1.216
Pensioner	118.472	114
Andre omkostninger til social sikring	44.226	47
	1.684.910	1.377
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.086	0
	2.086	0

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	458.579	454
Øvrige finansielle indtægter	493.855	1.518
	952.434	1.972

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	199.361	31
Øvrige finansielle omkostninger	8.942.602	6.709
	9.141.963	6.740

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.825.320)	2.509
Ændring af udskudt skat	5.849.284	(1.584)
Regulering vedrørende tidligere år	16.796	26
	4.040.760	951
	Investe-	Andre anlæg,
	rings-	drifts-
	ejendomme	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	Materielle
		anlægs-
		aktiver under
		udførelse
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	246.852.128	0
Tilgange	44.463.443	25.029
Afgange	(7.346.790)	0
Kostpris ultimo	283.968.781	25.029
Opskrivninger primo	79.377.113	0
Årets opskrivninger	15.249.468	0
Tilbageførsel ved afgange	(1.484.804)	0
Opskrivninger ultimo	93.141.777	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.068.625)	0
Årets nedskrivninger	(1.623.326)	0
Årets afskrivninger	0	(2.086)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.691.951)	(2.086)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	374.418.607	22.943
		2.258.665

Selskabets ejendomme består af 123 boligejendomme på i alt 33.815 m², som primært er beliggende i Odense.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model og af den DCF-baserede model.

Der er anvendt et afkastkrav for bestående investeringsejendomme i intervallet 4,25% - 6,75%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,7% (gennemsnitlig forrentning i 2016/17: 4,7%). Selskabet har i 2017/18 erhvervet nye investeringsejendomme for 39,6 mio.kr. til en gennemsnitlig forrentning på 3,6% for de nye investeringsejendomme. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,2%. Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.073 kr. pr. m².

Noter

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 32,8 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 42,0 mio.kr.

	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	9.800.000	31.250	8.004.000
Tilgange	700.000	0	0
Afgange	0	0	(1.533.000)
Kostpris ultimo	10.500.000	31.250	6.471.000
Opskrivninger primo	0	3.965.962	0
Andel af årets resultat	0	2.045.819	0
Opskrivninger ultimo	0	6.011.781	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.500.000	6.043.031	6.471.000

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke disse tilgodehavender indfriet inden for de kommende 12 måneder.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
15. Februar 2006 ApS	Odense	25,0	24.172.124	8.183.275

	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	19.953.747	16.482
Tilgodehavender	22.099	25
Gældsforpligtelser	(337.947)	235
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(2.176.276)</u>	<u>(5.130)</u>
	<u>17.461.623</u>	<u>11.612</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	795.385	3.487	240.303.881	237.770.805
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.500.000	0
	<u>795.385</u>	<u>3.487</u>	<u>249.803.881</u>	<u>237.770.805</u>

	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
11. Anden gæld		
Moms og afgifter	20.618	21
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	162.707	231
Afledte finansielle instrumenter	35.119.294	30.579
Anden gæld i øvrigt	<u>11.438.240</u>	<u>7.998</u>
	<u>46.740.859</u>	<u>38.829</u>

Noter

12. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 35.119 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapper har en samlet resthovedstol på 189.410 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 9.606 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 4.980 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 25.000 t.kr., fast rente på 2.05% og udløb den 28.05.2030
- Nordea, resthovedstol 35.000 t.kr., fast rente på 2.10% og udløb den 28.05.2030
- Nordea, resthovedstol 15.987 t.kr., fast rente på 4,485% og udløb den 29.12.2036
- Nordea, resthovedstol 40.000 t.kr., fast rente på 4,2% og udløb den 30.12.2039
- Nordea, resthovedstol 50.000 t.kr., fast rente på 2,49% og udløb den 30.06.2044
- Nordea, resthovedstol 8.837 t.kr., fast rente på 2,35% og udløb den 30.12.2044

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.275 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 374.419 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabers bankgæld. Bankgæld i moderselskaber pr. 30.06.2018 udgør 0 kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.648 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 13.455 t.kr. pr. 30.06.2018.

15. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
H.P.P. Holding A/S, Odense

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

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 og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af afkast- og DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen på afkastbaseret model beregnes 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.

Beregning på DCF-baseret model fastsættes af de forventede pengestrømme, som tager udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.