



**Ejendomsselskabet Jagtvej 42,
Odense ApS**

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 71082415

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.11.2022

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.06.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 71082415

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Telefonnummer: 66141352

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.11.2022

Direktion

Hans Peter Poulsen

direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen

formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 blandt andet 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.

Vores ansvar er herudover 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 25.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 41.458 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2021/22 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme på 42.490 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen på 29.549 t.kr. efter skat.

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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.393.051	14.693.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	42.489.968	51.155.716
Personaleomkostninger	3	(3.024.495)	(2.675.712)
Af- og nedskrivninger		(5.006)	(5.006)
Driftsresultat		46.853.518	63.168.353
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.502.833	2.490.602
Andre finansielle indtægter	4	797.389	1.718.584
Andre finansielle omkostninger	5	(8.696.094)	(7.919.686)
Resultat før skat		41.457.646	59.457.853
Skat af årets resultat	6	(7.844.925)	(12.251.275)
Årets resultat		33.612.721	47.206.578
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		29.612.721	43.206.578
Resultatdisponering		33.612.721	47.206.578

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		531.683.200	489.244.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.920	7.926
Materielle aktiver under udførelse		1.690.267	1.446.353
Materielle aktiver	7	533.376.387	490.698.443
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.000.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.941.301	12.438.468
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.981.555	9.782.231
Finansielle aktiver	8	49.922.856	22.220.699
Anlægsaktiver		583.299.243	512.919.142
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.089	59.929
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.328.265	0
Andre tilgodehavender	9	5.965.769	45.912.521
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		32.041	0
Periodeafgrænsningsposter		23.001	23.302
Tilgodehavender		10.409.165	45.995.752
Andre værdipapirer og kapitalandele		362.410	5.332.549
Værdipapirer og kapitalandele		362.410	5.332.549
Likvide beholdninger		5.740.997	1.045.710
Omsætningsaktiver		16.512.572	52.374.011
Aktiver		599.811.815	565.293.153

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(4.954.883)	(34.503.820)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.910.051	12.407.218
Overført overskud eller underskud		233.619.793	206.509.905
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Egenkapital		247.774.961	188.613.303
Udskudt skat	10	53.024.391	40.396.254
Andre hensatte forpligtelser		1.600.977	1.434.613
Hensatte forpligtelser		54.625.368	41.830.867
Gæld til realkreditinstitutter		265.747.065	271.691.236
Langfristede gældsforpligtelser	11	265.747.065	271.691.236
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	2.273.921	2.253.063
Bankgæld		23	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.000	140.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.858.861	3.145.711
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.446.108	2.489.689
Anden gæld	12	16.945.508	55.129.284
Kortfristede gældsforpligtelser		31.664.421	63.157.747
Gældsforpligtelser		297.411.486	334.848.983
Passiver		599.811.815	565.293.153
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	13		
Dagsværdioplysninger	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Koncernforhold	17		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	200.000	(34.503.820)	12.407.218	206.509.905	4.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(4.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	37.883.253	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(8.334.316)	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.502.833	27.109.888	4.000.000
Egenkapital ultimo	200.000	(4.954.883)	14.910.051	233.619.793	4.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	188.613.303
Udbetalt ordinært udbytte	(4.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	37.883.253
Skat af egenkapitalbevægelser	(8.334.316)
Årets resultat	33.612.721
Egenkapital ultimo	247.774.961

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 520 t.kr. (fortjeneste i 2020/21: 2.361 t.kr.).

3 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.720.150	2.421.868
Pensioner	221.776	182.016
Andre omkostninger til social sikring	82.569	71.828
	3.024.495	2.675.712
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

4 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	245.143	282.642
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	199.324	182.449
Renteindtægter i øvrigt	239.762	156.761
Dagsværdireguleringer	113.160	1.096.732
	797.389	1.718.584

5 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.311	92.063
Renteomkostninger i øvrigt	7.704.270	7.710.514
Dagsværdireguleringer	741.922	0
Øvrige finansielle omkostninger	217.591	117.109
	8.696.094	7.919.686

6 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	(4.888.684)	2.502.447
Ændring af udskudt skat	12.733.609	9.748.828
	7.844.925	12.251.275

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	289.697.949	25.029	1.446.353
Tilgange	7.575.744	0	243.914
Afgange	(2.821.267)	0	0
Kostpris ultimo	294.452.426	25.029	1.690.267
Opskrivninger primo	202.234.885	0	0
Årets opskrivninger	39.566.671	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(4.284.983)	0	0
Opskrivninger ultimo	237.516.573	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.688.670)	(17.103)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	2.402.871	0	0
Årets afskrivninger	0	(5.006)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(285.799)	(22.109)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	531.683.200	2.920	1.690.267

Selskabets ejendomme består af 440 lejemål, hvoraf hovedparten er boligejendomme, på i alt 32.603 m². Ejendommene er alle, på nær 1, beliggende centralt i Odense.

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

Der er anvendt et afkastkrav for bestående investeringsejendomme i intervallet 2,13% - 6,53%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,6%. Gennemsnitlig forrentning uden tillæg af markedspotentiale kan opgøres til 3,57% (gennemsnitlig forrentning i 2020/21: 3,9%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.308 kr. pr. m², mod 14.821 kr. pr. m² pr. 30.06.2021.

I forbindelse med værdiansættelsen pr. 30.06.2022, har ledelsen indhentet vurderinger fra uafhængige ejendomsmæglere, som har reduceret ledelsens usikkerhed omkring skønnet af værdiansættelsen og klargjort udviklingspotentiale for selskabets ejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. 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.

Udviklingen i markedsrenterne i perioden efter statusdag har forøget usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendommen.

Afkastsatserne har væsentlig betydning for måling 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 59.777 t.kr.

En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 86.657 t.kr.

8 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	0	31.250	9.782.231
Tilgange	25.000.000	0	199.324
Kostpris ultimo	25.000.000	31.250	9.981.555
Opskrivninger primo	0	12.407.218	0
Andel af årets resultat	0	2.502.833	0
Opskrivninger ultimo	0	14.910.051	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	14.941.301	9.981.555

Tilgodehavender hos 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
15. Februar 2006 ApS	Odense	ApS	25,0

9 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår likvider med 4,31 mio. kr. (2020/21; 45,66 mio. kr.) som er stillet til sikkerhed for renteswaps i Nordea. Beløbene kan der ikke disponeres over. Der foretages løbende ind og udbetalinger af Nordea i forhold til udviklingen i værdien af renteswapsaftalerne.

10 Udskudt skat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Materielle aktiver	53.167.453	44.500.126
Tilgodehavender	5.060	5.126
Forpligtelser	(148.122)	(143.486)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(3.965.512)
Udskudt skat i alt	53.024.391	40.396.254

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.273.921	2.253.063	265.747.065	250.608.280
	2.273.921	2.253.063	265.747.065	250.608.280

12 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Moms og afgifter	20.548	20.243
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	152.220	196.730
Afledte finansielle instrumenter	6.352.413	44.235.666
Anden gæld i øvrigt	10.420.327	10.676.645
	16.945.508	55.129.284

13 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 6.352 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapper har en samlet resthovedstol på 174.189 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 3.992 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 2.820 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 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 35.000 t.kr., fast rente på 2,10% og udløb den 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 13.453 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 29.12.2036
- Nordea, resthovedstol 36.207 t.kr., fast rente på 4,20% 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 7.717 t.kr., fast rente på 2,35% og udløb den 30.12.2044

14 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	531.712.699	4.152	(6.352.413)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	41.969.542	2	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	37.883.253

15 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 431.713 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 192.291 t.kr.

Til sikkerhed for renteswapaftaler med Nordea er 4,31 mio.kr., præsenteret som andre tilgodehavender, indbetalt på bundet konto i Nordea, som selskabet ikke kan disponere over.

Til sikkerhed for søsterselskabs OTC ramme og kassekredit er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.100 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 7.009 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 5.988 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 4.775 t.kr. pr. 30.06.2022

17 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af husleje indregnes i resultatopgørelsen løbende, periodiseret over regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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).

Balancen**Materielle aktiver**

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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
	År
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af afkast- og DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregning 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.

Værdiansættelsen tillægges et udviklingspotentiale i de tilfælde, hvor den markedsbestemte leje for det kommende år er væsentligt under markedsleje.

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 ejendommens 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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, og unoterede kapitalandele, som optages 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.

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 nominal værdi.