



**Ejendomsselskabet  
Kræmmergaarden, Odense ApS**

Grønløkkevej 10, st.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 73188628

**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 Kræmmergaarden, Odense ApS

Grønløkkevej 10, st.

5000 Odense C

CVR-nr.: 73188628

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Telefonnummer: 66 14 13 52

Hjemmeside: [www.ejdselskaberne.dk](http://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 Kræmmergaarden, 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 Kræmmergaarden, Odense ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, 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 revisorers 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, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme som anlægsaktiver.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 35.023 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2021/22 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 36.357 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen med 8.708 t.kr. efter skat.

Ledelsen anser på den baggrund 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.953.818</b>	<b>4.932.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	36.357.472	12.917.570
Personaleomkostninger	2	(1.612.252)	(1.479.524)
<b>Driftsresultat</b>		<b>38.699.038</b>	<b>16.370.054</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.502.833	2.490.602
Andre finansielle indtægter	3	790.307	3.195.030
Andre finansielle omkostninger	4	(6.969.120)	(3.195.393)
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.023.058</b>	<b>18.860.293</b>
Skat af årets resultat	5	(7.084.958)	(4.067.797)
<b>Årets resultat</b>		<b>27.938.100</b>	<b>14.792.496</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		25.938.100	12.792.496
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.938.100</b>	<b>14.792.496</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		197.952.616	160.845.178
Materielle aktiver under udførelse		17.088	1.610.902
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>197.969.704</b>	<b>162.456.080</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.941.301	12.438.468
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.981.555	9.782.231
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>24.922.856</b>	<b>22.220.699</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>222.892.560</b>	<b>184.676.779</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		117.892	161.592
Andre tilgodehavender		157.953	125.691
Tilgodehavende skat		105.236	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		40.646	0
Periodeafgrænsningsposter		15.056	3.659
<b>Tilgodehavender</b>		<b>436.783</b>	<b>290.942</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.498.507	21.803.972
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.498.507</b>	<b>21.803.972</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.205.945</b>	<b>3.013.025</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.141.235</b>	<b>25.107.939</b>
<b>Aktiver</b>		<b>240.033.795</b>	<b>209.784.718</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(2.314.171)	(11.022.607)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.910.051	12.407.218
Overført overskud eller underskud		101.291.754	77.856.487
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>116.087.634</b>	<b>81.441.098</b>
Udskudt skat	8	30.036.138	20.494.954
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.036.138</b>	<b>20.494.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter		78.011.611	78.791.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>78.011.611</b>	<b>78.791.853</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	233.315	392.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.000	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.596.406	8.669.923
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	514.979
Anden gæld	10	6.963.691	19.374.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.898.412</b>	<b>29.056.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>93.910.023</b>	<b>107.848.666</b>
<b>Passiver</b>		<b>240.033.795</b>	<b>209.784.718</b>
Finansielle instrumenter	11		
Dagsværdioplysninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

# 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	(11.022.607)	12.407.218	77.856.487	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	11.164.662	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.456.226)	0	0	0
Årets resultat	0	0	2.502.833	23.435.267	2.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>(2.314.171)</b>	<b>14.910.051</b>	<b>101.291.754</b>	<b>2.000.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	81.441.098
Udbetalt ordinært udbytte	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	11.164.662
Skat af egenkapitalbevægelser	(2.456.226)
Årets resultat	27.938.100
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>116.087.634</b>

# Noter

## 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 440 t.kr. (fortjeneste i 2020/2021: 0 t.kr.)

## 2 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	1.447.150	1.327.565
Pensioner	131.644	126.589
Andre omkostninger til social sikring	33.458	25.370
	<b>1.612.252</b>	<b>1.479.524</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	335.498
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	199.324	182.449
Renteindtægter i øvrigt	278.397	170.127
Dagsværdireguleringer	312.586	2.506.956
	<b>790.307</b>	<b>3.195.030</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	417.283	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.733.475	2.545.185
Dagsværdireguleringer	3.796.551	636.492
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	6.207	1.902
Øvrige finansielle omkostninger	15.604	11.814
	<b>6.969.120</b>	<b>3.195.393</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	(2.397.343)	533.830
Ændring af udskudt skat	9.482.301	3.533.967
	<b>7.084.958</b>	<b>4.067.797</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	65.546.211	1.610.902
Tilgange	2.682.241	17.088
Afgange	(738.735)	(1.610.902)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>67.489.717</b>	<b>17.088</b>
Opskrivninger primo	95.298.967	0
Årets opskrivninger	35.917.363	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(753.431)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>130.462.899</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>197.952.616</b>	<b>17.088</b>

Selskabets ejendomme består af 19 boligejendomme med i alt 167 lejemål fordelt på i alt 12.158 m<sup>2</sup>, som er beliggende i Odense.

Investeringsejendommene 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 investeringsejendomme på 2,8-4,0%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,6%. Gennemsnitlig forrentning uden tillæg af markedstillæg kan opgøres til 3,4% (gennemsnitlig forrentning i 2020/21: 3,7%).

Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.282 kr. pr. m<sup>2</sup> mod 13.230 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 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.

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

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 28,4 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 40,8 mio.kr.

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	31.250	9.782.231
Tilgange	0	199.324
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.250</b>	<b>9.981.555</b>
Opskrivninger primo	12.407.218	0
Andel af årets resultat	2.502.833	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.910.051</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.941.301</b>	<b>9.981.555</b>

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

## 8 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	30.210.719	21.992.382
Tilgodehavender	3.312	805
Forpligtelser	(14.015)	(7.739)
Fremførbare skattemæssige underskud	(163.878)	(1.490.494)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>30.036.138</b>	<b>20.494.954</b>

## 9 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	233.315	392.439	78.011.611	76.769.606
	<b>233.315</b>	<b>392.439</b>	<b>78.011.611</b>	<b>76.769.606</b>

## 10 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms og afgifter	8.406	27.838
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	234.506	132.215
Afledte finansielle instrumenter	2.966.886	14.131.548
Anden gæld i øvrigt	3.753.893	5.082.871
	<b>6.963.691</b>	<b>19.374.472</b>

## 11 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 2.967 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 58.992 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 9.086 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 14.094 t.kr., fast rente på 4,48% og udløb den 29.12.2036
- Danske Bank, resthovedstol 30.000 t.kr., fast rente på 2,025% og udløb den 31.12.2030

## 12 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	197.952.617	13.140.249	2.966.886
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	35.917.364	(3.008.999)	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	11.164.662

## 13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 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 og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 197.953 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.100 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 190.686 t.kr.

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswapsaftaler med Nordea, er 5.532 t.kr. af andre kapitalandele og værdipapirer stillet til sikkerhed for Nordea.



### **Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder**

Virksomheden 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.

### **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 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 målt til dagsværdi på balancedagen.

**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.

**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**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle 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.

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.

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 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 af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har 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 skat**

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

**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.

**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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 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.