



**Ejendomsselskabet  
Kræmmergaarden, Odense ApS**

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

**Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.11.2020

---

**Palle Ove Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2019/20              | 8  |
| Balance pr. 30.06.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20           | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 17 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS

Grønløkkevej 10, st.

5000 Odense C

CVR-nr.: 73188628

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Telefonnummer: 66 14 13 52

Hjemmeside: [www.ejdselskaberne.dk](http://www.ejdselskaberne.dk)

## Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Jens Misser Poulsen

Hans Peter Poulsen

Svend Poulsen

Jack Preben Pedersen

Hans Misser Poulsen

## Direktion

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

## Direktion

**Hans Peter Poulsen**  
administrerende direktør

## Bestyrelse

**Palle Ove Nielsen**  
formand

**Jens Misser Poulsen**

**Hans Peter Poulsen**

**Svend Poulsen**

**Jack Preben Pedersen**

**Hans 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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. Fejlinformationer 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 05.11.2020

### **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 12.196 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2019/20 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 7.705 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 445 t.kr. efter skat.

I slutning af selskabets regnskabsår er COVID-19 indtruffet. COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på selskabet, da hovedbeskæftigelsen er udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsjendomme, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat.

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 2019/20

|   | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>4.969.080</b>  | <b>5.146.646</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | 1    | 7.704.799         | 11.208.155        |
| Personaleomkostninger                                 | 2    | (1.465.267)       | (1.301.444)       |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>11.208.612</b> | <b>15.053.357</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 2.416.712         | 1.488.123         |
| Andre finansielle indtægter                           | 3    | 1.355.567         | 865.590           |
| Andre finansielle omkostninger                        | 4    | (2.784.957)       | (3.022.192)       |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>12.195.934</b> | <b>14.384.878</b> |
| Skat af årets resultat                                | 5    | (2.081.539)       | (2.206.647)       |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>10.114.395</b> | <b>12.178.231</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                   |                   |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |      | 3.000.000         | 0                 |
| Overført resultat                                     |      | 7.114.395         | 12.178.231        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>10.114.395</b> | <b>12.178.231</b> |

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

|  | Note | 2019/20<br>kr.     | 2018/19<br>kr.     |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 139.505.166        | 128.347.129        |
| Materielle aktiver under udførelse           |      | 1.474.241          | 115.365            |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 6    | <b>140.979.407</b> | <b>128.462.494</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 9.400.000          | 11.600.000         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 9.947.866          | 7.531.154          |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 8.849.782          | 6.736.719          |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 7    | <b>28.197.648</b>  | <b>25.867.873</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>169.177.055</b> | <b>154.330.367</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 69.894             | 39.623             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 97.616             | 2.455.067          |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 0                  | 134.076            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 36.850             | 138.719            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 0                  | 16.469             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 180                | 3.791              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>204.540</b>     | <b>2.787.745</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 8.881.452          | 6.335.047          |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>8.881.452</b>   | <b>6.335.047</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.604.442</b>   | <b>3.548.883</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>11.690.434</b>  | <b>12.671.675</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>180.867.489</b> | <b>167.002.042</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2019/20<br>kr.     | 2018/19<br>kr.     |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 200.000            | 200.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 9.916.616          | 7.499.905          |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 53.468.887         | 49.216.329         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  |      | 3.000.000          | 0                  |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>66.585.503</b>  | <b>56.916.234</b>  |
| Udskudt skat   | 8    | 16.257.689         | 14.808.430         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                          |      | <b>16.257.689</b>  | <b>14.808.430</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |      | 71.521.328         | 71.668.862         |
| Anden gæld   |      | 108.069            | 0                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | 9    | <b>71.629.397</b>  | <b>71.668.862</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser          | 9    | 154.977            | 0                  |
| Bankgæld   |      | 0                  | 807.862            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 117.200            | 90.500             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 2.273.750          | 1.187.053          |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                          |      | 488.965            | 0                  |
| Anden gæld   | 10   | 23.360.008         | 21.523.101         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>26.394.900</b>  | <b>23.608.516</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>98.024.297</b>  | <b>95.277.378</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>180.867.489</b> | <b>167.002.042</b> |
| Finansielle instrumenter                               | 11   |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                                  | 12   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 13   |                    |                    |
| Koncernforhold   | 14   |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|--|--------------------------------|---|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo                              | 200.000                        | 7.499.905   | 49.216.329                                     | 0  | 56.916.234        |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter | 0                              | 0   | (570.675)                                      | 0  | (570.675)         |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser               | 0                              | 0   | 125.549  | 0  | 125.549           |
| Årets resultat                                 | 0                              | 2.416.711   | 4.697.684                                      | 3.000.000  | 10.114.395        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                      | <b>200.000</b>                 | <b>9.916.616</b>  | <b>53.468.887</b>                              | <b>3.000.000</b>                                   | <b>66.585.503</b> |

# Noter

## 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 0 t.kr. (fortjeneste i 2018/2019: 667 t.kr.)

## 2 Personaleomkostninger

|   | <b>2019/20</b>   | <b>2018/19</b>   |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Gager og lønninger                                | 1.315.033        | 1.154.848        |
| Pensioner   | 122.184          | 117.032          |
| Andre omkostninger til social sikring             | 28.050           | 29.564           |
|   | <b>1.465.267</b> | <b>1.301.444</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>2</b>         | <b>2</b>         |

## 3 Andre finansielle indtægter

|  | <b>2019/20</b>   | <b>2018/19</b> |
|--|------------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>     |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 503.076          | 582.868        |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 164.549          | 134.076        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 252.238          | 109.220        |
| Dagsværdireguleringer                              | 435.280          | 39.426         |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 424              | 0              |
|  | <b>1.355.567</b> | <b>865.590</b> |

## 4 Andre finansielle omkostninger

|   | <b>2019/20</b>   | <b>2018/19</b>   |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 15.029           | 0                |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 2.339.062        | 2.498.853        |
| Dagsværdireguleringer                                 | 415.836          | 494.366          |
| Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter        | 4.087            | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 10.943           | 28.973           |
|   | <b>2.784.957</b> | <b>3.022.192</b> |

## 5 Skat af årets resultat

|                                    | 2019/20          | 2018/19          |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | kr.              | kr.              |
| Aktuel skat                        | 207.090          | (92.704)         |
| Ændring af udskudt skat            | 1.873.264        | 3.154.418        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1.185            | (855.067)        |
|                                    | <b>2.081.539</b> | <b>2.206.647</b> |

## 6 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme | Materielle<br>aktiver<br>under<br>udførelse |
|-------------------------------------|----------------------------|---|
|                                     | kr.                        | kr.   |
| Kostpris primo                      | 53.670.531                 | 115.365                                     |
| Tilgange                            | 3.453.238                  | 1.474.241                                   |
| Afgange                             | 0                          | (115.365)                                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>57.123.769</b>          | <b>1.474.241</b>                            |
| Opskrivninger primo                 | 74.676.598                 | 0   |
| Årets opskrivninger                 | 8.912.702                  | 0   |
| Tilbageførsel af opskrivninger      | (1.207.903)                | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>82.381.397</b>          | <b>0</b>                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>139.505.166</b>         | <b>1.474.241</b>                            |

Selskabets ejendomme består af 19 boligejendomme på i alt 12.147 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 i intervallet 3,75% - 4,1%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,2%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,1% (gennemsnitlig forrentning i 2018/19: 4,3%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.485 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Årets ændring i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 8.253 t.kr.

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 14,7 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 18,9 mio.kr.

## 7 Finansielle aktiver

|                                     | Tilgode-<br>havender hos<br>tilknyttede<br>virksom-<br>heder<br>kr. | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder<br>kr. | Tilgode-<br>havender hos<br>associerede<br>virksomheder<br>kr. |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Kostpris primo                      | 11.600.000  | 31.250  | 6.736.719  |
| Tilgange                            | 3.800.000   | 0   | 2.113.063  |
| Afgange                             | (6.000.000)   | 0   | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>9.400.000</b>  | <b>31.250</b>   | <b>8.849.782</b>   |
| Opskrivninger primo                 | 0   | 7.499.904   | 0  |
| Andel af årets resultat             | 0   | 2.416.712   | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>0</b>  | <b>9.916.616</b>                                      | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>9.400.000</b>  | <b>9.947.866</b>                                      | <b>8.849.782</b>   |

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

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel<br>% |
|--|----------|----------|----------------|
| 15. Februar 2006 ApS                     | Odense   | ApS      | 25,0           |

## 8 Udskudt skat

|                                     | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Materielle aktiver                  | 18.946.156        | 17.081.499        |
| Tilgodehavender                     | 0                 | 777               |
| Forpligtelser                       | (6.039)           | (4.402)           |
| Fremførbare skattemæssige underskud | (2.682.428)       | (2.269.444)       |
| <b>Udskudt skat i alt</b>           | <b>16.257.689</b> | <b>14.808.430</b> |

## 9 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019/20<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019/20<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2019/20<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 154.977  | 71.521.328                                       | 71.102.770                               |
| Anden gæld                     | 0  | 108.069  | 0  |
|                                | <b>154.977</b>                                       | <b>71.629.397</b>                                | <b>71.102.770</b>                        |

## 10 Anden gæld

|  | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|-------------------|-------------------|
| Moms og afgifter                         | 28.315            | 15.203            |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 319.498           | 232.833           |
| Afledte finansielle instrumenter         | 18.058.600        | 17.487.925        |
| Anden gæld i øvrigt                      | 4.953.595         | 3.787.140         |
|  | <b>23.360.008</b> | <b>21.523.101</b> |

## 11 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 18.059 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 66.387 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 6.911 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 3.938 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 10.064 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 15.474 t.kr., fast rente på 4,475% 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 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, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 131.724 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 131.724 t.kr.



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

Virksomheden har kationeret for associerede virksomheders gæld til pengeinstitut. Kationen er maksimeret til 5.988 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 20.729 t.kr. pr. 30.06.2020

### **14 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 indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

**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.

Beregning på DCF-baseret model fastsættes af de forventede pengestrømme, som tager udgangspunkt i de enkelte ejendomes 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.

### **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.

### **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 nominel værdi.