



**Ejendomsselskabet
Kræmmergaarden, Odense ApS**

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

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.11.2023

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS
Grønløkkevej 10, st. th
5000 Odense C

CVR-nr.: 73188628

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Telefonnummer: 66 14 13 52

Hjemmeside: www.ejdselskaberne.dk

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter 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 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.11.2023

Direktion

Hans Peter Poulsen
direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter 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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 10.11.2023

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 11.825 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2022/23 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 1 t.kr. og positivt påvirket af resultat fra associerede virksomhed

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen med 2.711 t.kr. efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en beregnet værdi i henhold til den afkastbaseret metode for hovedparten af selskabets ejendomsprtefølje.

Markedet for selskabets investeringsejendomsstype er faldet væsentligt og der er en forøget usikkerhed omkring målingen af dagsværdien af sådanne ejendomme.

I øvrigt henvises til note 6 i regnskabet for informationer omkring beregningen af dagsværdien samt følsomhedsberegninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.344.131	3.953.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	496.228	36.357.473
Personaleomkostninger	2	(1.668.809)	(1.612.252)
Driftsresultat		2.171.550	38.699.039
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.126.130	2.502.833
Andre finansielle indtægter	3	450.189	790.307
Andre finansielle omkostninger	4	(3.922.638)	(6.969.121)
Resultat før skat		11.825.231	35.023.058
Skat af årets resultat	5	118.479	(7.084.958)
Årets resultat		11.943.710	27.938.100
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Overført resultat		8.943.710	25.938.100
Resultatdisponering		11.943.710	27.938.100

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		198.348.053	197.952.616
Materielle aktiver under udførelse		116.261	17.088
Materielle aktiver	6	198.464.314	197.969.704
Kapitalandele i associerede virksomheder		28.067.431	14.941.301
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.234.795	9.981.555
Finansielle aktiver	7	38.302.226	24.922.856
Anlægsaktiver		236.766.540	222.892.560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.708	117.892
Andre tilgodehavender	8	2.943.459	157.953
Tilgodehavende skat		0	105.236
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		308.420	40.646
Periodeafgrænsningsposter		16.243	15.056
Tilgodehavender		3.308.830	436.783
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.073.647	13.498.507
Værdipapirer og kapitalandele		8.073.647	13.498.507
Likvide beholdninger		3.291.882	3.205.945
Omsætningsaktiver		14.674.359	17.141.235
Aktiver		251.440.899	240.033.795

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		396.784	(2.314.171)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.036.181	14.910.051
Overført overskud eller underskud		97.109.334	101.291.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Egenkapital		128.742.299	116.087.634
Udskudt skat	9	30.483.639	30.036.138
Hensatte forpligtelser		30.483.639	30.036.138
Gæld til realkreditinstitutter		76.778.019	78.011.611
Skyldige sambeskatningsbidrag		362.526	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	77.140.545	78.011.611
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	293.559	233.315
Bankgæld		851.674	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.055.940	8.596.406
Anden gæld	11	5.783.243	6.963.691
Kortfristede gældsforpligtelser		15.074.416	15.898.412
Gældsforpligtelser		92.214.961	93.910.023
Passiver		251.440.899	240.033.795
Finansielle instrumenter	12		
Dagsværdioplysninger	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Koncernforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(2.314.171)	14.910.051	101.291.754	2.000.000	116.087.634
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.475.583	0	0	0	3.475.583
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(764.628)	0	0	0	(764.628)
Årets resultat	0	0	13.126.130	(4.182.420)	3.000.000	11.943.710
Egenkapital ultimo	200.000	396.784	28.036.181	97.109.334	3.000.000	128.742.299

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 495 t.kr. (fortjeneste i 2021/2022: 440 t.kr.)

2 Personaleomkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Gager og lønninger	1.496.466	1.447.150
Pensioner	136.944	131.644
Andre omkostninger til social sikring	35.399	33.458
	1.668.809	1.612.252
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

3 Andre finansielle indtægter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	253.240	199.324
Renteindtægter i øvrigt	59.608	278.397
Dagsværdireguleringer	123.671	312.586
Øvrige finansielle indtægter	13.670	0
	450.189	790.307

4 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	275.885	417.283
Renteomkostninger i øvrigt	2.807.606	2.733.475
Dagsværdireguleringer	822.448	3.796.551
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	1.800	6.207
Øvrige finansielle omkostninger	14.899	15.605
	3.922.638	6.969.121

5 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	(565.980)	(2.397.343)
Ændring af udskudt skat	447.501	9.482.301
	(118.479)	7.084.958

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	67.489.717	17.088
Tilgange	1.506.803	116.261
Afgange	(766.056)	(17.088)
Kostpris ultimo	68.230.464	116.261
Opskrivninger primo	130.462.899	0
Årets opskrivninger	1.413	0
Tilbageførsel ved afgange	(346.723)	0
Opskrivninger ultimo	130.117.589	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.348.053	116.261

Selskabets ejendomme består af 17 boligejendomme med i alt 166 lejemål fordelt på i alt 12.059 m², 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 4,6-5,0%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,8%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,7% (gennemsnitlig forrentning i 2021/22: 3,4%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.448 kr. pr. m² mod 16.282 kr. pr. m² pr. 30.06.2022.

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

Selskabets ejendomme er omfattet af omkostningsbestemt leje. I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i en markedsleje ud fra markedsleje, hvorfor omkostning til forbedring af ejendommen til fri markedsleje er fratrukket den beregnede værdi. Deposita og forudbetalt husleje tillægges ikke.

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.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,6 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 23,0 mio.kr.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	31.250	9.981.555
Tilgange	0	2.575.057
Afgange	0	(2.321.817)
Kostpris ultimo	31.250	10.234.795
Opskrivninger primo	14.910.051	0
Andel af årets resultat	13.126.130	0
Opskrivninger ultimo	28.036.181	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.067.431	10.234.795

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 Andre tilgodehavender

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Afledte finansielle instrumenter	2.328.231	0
Øvrige tilgodehavender	615.228	157.953
	2.943.459	157.953

I andre tilgodehavender indgår positiv værdi af renteswaps på i alt 2.328 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 12.

9 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	30.493.005	30.210.719
Tilgodehavender	3.573	3.312
Forpligtelser	(12.939)	(14.015)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(163.878)
Udskudt skat i alt	30.483.639	30.036.138

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	293.559	233.315	76.778.019	74.301.271
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	362.526	
	293.559	233.315	77.140.545	74.301.271

11 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	10.361	8.406
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	266.253	234.505
Afledte finansielle instrumenter	1.819.534	2.966.886
Anden gæld i øvrigt	3.687.095	3.753.894
	5.783.243	6.963.691

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på i alt 1.819 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 12.

12 Finansielle instrumenter

Selskabet har en samlet dagsværdi pr. 30.06.2023 på i alt 509 t.kr. vedrørende renteswaps, fordelt på 2.328 t.kr. indregnet under andre tilgodehavender og 1.819 t.kr. indregnet under anden gæld. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Tegnede renteswaps har en samlet resthovedstol på 56.602 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 2.443 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 2.231 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 8.567 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 13.361 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

13 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	198.348.054	7.715.389	508.697
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.413	(192.835)	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	3.475.583

14 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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 198.348 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 192.586 t.kr.

Til sikkerhed for værdien af renteswapaftaler med Nordea, er 7.716 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 4.046 t.kr. pr. 30.06.2023.

16 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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdi 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.