



**Ejendomsselskabet  
Kræmmergaarden, Odense ApS**

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

**Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.12.2024

---

**Palle Ove Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.06.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	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: 01.07.2023 - 30.06.2024

Telefonnummer: 66 14 13 52

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

## Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Jack Preben Pedersen

Svend Poulsen

Jens Misser Poulsen

Hans 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 01.07.2023 - 30.06.2024 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.12.2024

## Direktion

**Hans Peter Poulsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Palle Ove Nielsen**  
formand

**Hans Peter Poulsen**

**Jack Preben Pedersen**

**Svend Poulsen**

**Jens Misser Poulsen**

**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 01.07.2023 - 30.06.2024, 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. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20.12.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

### 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.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en beregnet værdi i henhold til den afkastbaseret metode samt DCF-model. Investeringsejendomme er af natur behæftet med forøget usikkerhed omkring måling af dagsværdi.

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 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.857.037</b>	<b>3.344.131</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(1.678.854)	496.228
Personaleomkostninger	2	(1.462.481)	(1.668.809)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.715.702</b>	<b>2.171.550</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.371.807	13.126.130
Andre finansielle indtægter	3	1.031.336	450.189
Andre finansielle omkostninger	4	(3.307.706)	(3.922.638)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.811.139</b>	<b>11.825.231</b>
Skat af årets resultat	5	(62.153)	118.479
<b>Årets resultat</b>		<b>2.748.986</b>	<b>11.943.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	3.000.000
Overført resultat		748.986	8.943.710
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.748.986</b>	<b>11.943.710</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		195.461.703	198.348.053
Materielle aktiver under udførelse		5.825.718	116.261
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>201.287.421</b>	<b>198.464.314</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		30.439.237	28.067.431
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.555.732	10.234.795
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>40.994.969</b>	<b>38.302.226</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>242.282.390</b>	<b>236.766.540</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.407	40.708
Andre tilgodehavender	8	1.895.322	2.943.459
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	308.420
Periodeafgrænsningsposter		16.305	16.243
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.927.034</b>	<b>3.308.830</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.272.627	8.073.647
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>8.272.627</b>	<b>8.073.647</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.532.405</b>	<b>3.291.882</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.732.066</b>	<b>14.674.359</b>
<b>Aktiver</b>		<b>255.014.456</b>	<b>251.440.899</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(229.579)	396.784
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.407.987	28.036.181
Overført overskud eller underskud		96.486.514	97.109.334
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>128.864.922</b>	<b>128.742.299</b>
Udskudt skat	9	29.998.300	30.483.639
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.998.300</b>	<b>30.483.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter		78.825.754	76.778.019
Skyldige sambeskatningsbidrag		370.826	362.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>79.196.580</b>	<b>77.140.545</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	260.991	293.559
Bankgæld		0	851.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.050	90.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.792.298	8.055.940
Skyldige sambeskatningsbidrag		54.106	0
Anden gæld	11	10.714.209	5.783.243
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.954.654</b>	<b>15.074.416</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>96.151.234</b>	<b>92.214.961</b>
<b>Passiver</b>		<b>255.014.456</b>	<b>251.440.899</b>
Finansielle instrumenter	12		
Dagsværdioplysninger	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Koncernforhold	16		

## Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	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.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	396.784	28.036.181	97.109.334	3.000.000	128.742.299
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(803.029)	0	0	0	(803.029)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	1.000.000	(1.000.000)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	176.666	0	0	0	176.666
Årets resultat	0	0	2.371.806	(1.622.820)	2.000.000	2.748.986
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>(229.579)</b>	<b>30.407.987</b>	<b>96.486.514</b>	<b>2.000.000</b>	<b>128.864.922</b>

Øvrige egenkapitalposter består af korrektion af forslag til udbytte for regnskabsåret primo. Der blev ved den ordinære generalforsamling besluttet at udbyttet for regnskabsåret 2022/23 skulle være 2.000.000 DKK og ikke det i regnskabet anførte 3.000.000 DKK. Dette blev ved en fejl ikke rettet inden indberetning.

# Noter

## 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 765 t.kr. (fortjeneste i 2022/2023: 495 t.kr.)

## 2 Personaleomkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Gager og lønninger	1.317.492	1.496.466
Pensioner	123.947	136.944
Andre omkostninger til social sikring	21.042	35.399
	<b>1.462.481</b>	<b>1.668.809</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	320.937	253.240
Renteindtægter i øvrigt	56.239	59.608
Dagsværdireguleringer	606.045	123.671
Øvrige finansielle indtægter	48.115	13.670
	<b>1.031.336</b>	<b>450.189</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	250.771	275.885
Renteomkostninger i øvrigt	3.028.475	2.807.606
Dagsværdireguleringer	0	822.448
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	1.800
Øvrige finansielle omkostninger	28.460	14.899
	<b>3.307.706</b>	<b>3.922.638</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	547.492	(565.980)
Ændring af udskudt skat	(485.339)	447.501
	<b>62.153</b>	<b>(118.479)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	68.230.464	116.261
Tilgange	725.559	5.825.718
Afgange	(737.674)	(116.261)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.218.349</b>	<b>5.825.718</b>
Opskrivninger primo	130.117.589	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(2.443.899)	0
Tilbageførsel ved afgange	(430.336)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>127.243.354</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>195.461.703</b>	<b>5.825.718</b>

Selskabets ejendomme består af 16 boligejendomme med i alt 165 lejemål fordelt på i alt 11.970 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 DCF-baserede model.

Der er anvendt et afkastkrav for investeringsejendomme på 4,6-5,0% (2022/23: 4,6-5,0%). Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,8% (2022/23: 4,8%). Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,7% (gennemsnitlig forrentning i 2022/23: 4,7%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.816 kr. pr. m<sup>2</sup> mod 16.448 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. 30.06.2023.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene til det lejedes værdi. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent. Det forventet driftsafkast på boligejendommene efter den afkastbaseret model udgør 11.459 t.kr. (Forventet driftsafkast 2022/23: 11.007 t.kr.). DCF-modellen indeholder en budgetperiode på 20 år uden terminalperiode, som svare til den periode hvor selskabet forventer at holde ejendommene i porteføljen. Herudover indeholder DCF-modellen en forventet vækst på 0,75% på nettohusleje, forventet salgspriser og salgsomkostninger.

Selskabet ejendomme er omfattet af omkostningsbestemt leje. I værdiansættelsen for den afkastbaseret model er der taget udgangspunkt i en markedsleje ud fra det lejedes værdi, hvorfor omkostning til forbedringer af ejendommen til det lejedes værdi er fratrukket den beregnede værdi. Omkostningen til den gennemgribende renovering udgør 47.873 t.kr. / 295 t.kr. pr. enhed (I 2022/23: 42.240 t.kr. / 261 t.kr. pr. enhed). Deposita og forudbetalt husleje tillægges ikke.

Indeværende års tilgange på investeringsejendomme består udelukket af forbedringer.

**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.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,1 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 24,8 mio.kr.

**7 Finansielle aktiver**

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	31.250	10.234.795
Tilgange	0	320.937
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.250</b>	<b>10.555.732</b>
Opskrivninger primo	28.036.181	0
Andel af årets resultat	2.371.806	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>30.407.987</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.439.237</b>	<b>10.555.732</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.

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

**8 Andre tilgodehavender**

	<b>2023/24 kr.</b>	<b>2022/23 kr.</b>
Afledte finansielle instrumenter	1.620.507	2.328.231
Øvrige tilgodehavender	274.815	615.228
	<b>1.895.322</b>	<b>2.943.459</b>

I andre tilgodehavender indgår positiv værdi af renteswaps på i alt 1.621 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

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Materielle aktiver	30.006.581	30.493.005
Tilgodehavender	3.587	3.573
Forpligtelser	(11.868)	(12.939)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>29.998.300</b>	<b>30.483.639</b>

## 10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	260.991	293.559	78.825.754	70.748.839
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	370.826	
	<b>260.991</b>	<b>293.559</b>	<b>79.196.580</b>	<b>70.748.839</b>

## 11 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Moms og afgifter	8.497	10.361
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	149.371	266.253
Afledte finansielle instrumenter	1.914.839	1.819.534
Anden gæld i øvrigt	8.641.502	3.687.095
	<b>10.714.209</b>	<b>5.783.243</b>

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på i alt 1.915 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. 30.06.2024 på i alt -294 t.kr. vedrørende renteswaps, fordelt på 1.621 t.kr. indregnet under andre tilgodehavender og 1.915 t.kr. indregnet under anden gæld. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Tegtede renteswaps har en samlet resthovedstol på 53.074 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 830 t.kr., fast rente på 3,98% og udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 1.621 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 8.028 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 12.959 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	201.287.421	7.914.369	(294.332)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	3.381.819	606.044	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	(803.029)

### 14 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.

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 201.287 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 196.594 t.kr.

Til sikkerhed for værdien af renteswapaftaler med Nordea, er 7.914 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 5.415 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 13.177 t.kr. pr. 30.06.2024.

### 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 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg 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 regskabsposter 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

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

### **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.