

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	8
Balance pr. 30.06.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	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: 01.07.2024- 30.06.2025

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

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 01.07.2024 - 30.06.2025 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.12.2025

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 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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 05.12.2025

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 afkastbaserede metode samt DCF-model. Investeringsejendomme er af natur behæftet med 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 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.534.726	5.857.037
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me	1	7.427.721	(1.678.854)
Personaleomkostninger	2	(1.029.603)	(1.462.481)
Driftsresultat		11.932.844	2.715.702
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.726.558	2.371.807
Andre finansielle indtægter	3	702.799	1.031.336
Andre finansielle omkostninger	4	(3.329.860)	(3.307.706)
Resultat før skat		12.032.341	2.811.139
Skat af årets resultat	5	(2.017.807)	(62.153)
Årets resultat		10.014.534	2.748.986
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		8.014.534	748.986
Resultatdisponering		10.014.534	2.748.986

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		213.214.236	195.461.703
Materielle aktiver under udførelse		0	5.825.718
Materielle aktiver	6	213.214.236	201.287.421
Kapitalandele i associerede virksomheder		33.165.795	30.439.237
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.675.274	10.555.732
Finansielle aktiver	7	44.841.069	40.994.969
Anlægsaktiver		258.055.305	242.282.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.938	15.407
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		704.788	0
Andre tilgodehavender	8	1.025.725	1.895.322
Tilgodehavende skat		2.098.517	0
Periodeafgrænsningsposter		80.395	16.305
Tilgodehavender		3.912.363	1.927.034
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.123.783	8.272.627
Værdipapirer og kapitalandele		8.123.783	8.272.627
Likvide beholdninger		2.625.813	2.532.405
Omsætningsaktiver		14.661.959	12.732.066

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS | Balance pr. 30.06.2025

10

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(1.199.879)	(229.579)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.134.545	30.407.987
Overført overskud eller underskud		101.774.490	96.486.514
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital		135.909.156	128.864.922
Udskudt skat		33.799.844	29.998.300
Hensatte forpligtelser		33.799.844	29.998.300
Gæld til realkreditinstitutter		80.960.841	78.825.754
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	370.826
Langfristede gældsforpligtelser	9	80.960.841	79.196.580
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	267.167	260.991
Deposita		2.276.295	2.262.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder		834.864	800.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		479.997	133.050
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.503.836	5.792.298
Skyldige sambeskatningsbidrag		370.826	54.106
Anden gæld	10	2.314.438	7.651.450
Kortfristede gældsforpligtelser		22.047.423	16.954.654
Gældsforpligtelser		103.008.264	96.151.234

Finansielle instrumenter	11
Dagsværdioplysninger	12
Eventualforpligtelser	13
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14
Koncernforhold	15

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	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	(229.579)	30.407.987	96.486.514	2.000.000	128.864.922
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.243.974)	0	0	0	(1.243.974)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	273.674	0	0	0	273.674
Årets resultat	0	0	2.726.558	5.287.976	2.000.000	10.014.534
Egenkapital ultimo	200.000	(1.199.879)	33.134.545	101.774.490	2.000.000	135.909.156

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 0 t.kr. (fortjeneste i 2023/2024: 765 t.kr.)

2 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	941.746	1.317.492
Pensioner	69.930	123.947
Andre omkostninger til social sikring	17.927	21.042
	1.029.603	1.462.481

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
---	---	---

3 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	369.542	320.937
Renteindtægter i øvrigt	45.064	56.239
Dagsværdireguleringer	253.761	606.045
Øvrige finansielle indtægter	34.432	48.115
	702.799	1.031.336

4 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	322.023	250.771
Renteomkostninger i øvrigt	2.952.295	3.028.475
Øvrige finansielle omkostninger	55.542	28.460
	3.329.860	3.307.706

5 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	273.674	547.492
Ændring af udskudt skat	3.801.544	(485.339)
Refusion i sambeskatning	(2.057.411)	0
	2.017.807	62.153

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	68.218.349	5.825.718
Overførsler	5.825.718	(5.825.718)
Tilgange	4.499.094	0
Kostpris ultimo	78.543.161	0
Opskrivninger primo	127.243.354	0
Årets opskrivninger	7.427.721	0
Opskrivninger ultimo	134.671.075	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	213.214.236	0

Selskabets ejendomme består af 16 boligejendomme med i alt 144 lejemål fordelt på i alt 12.059 m², som er beliggende i Odense.

Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 17.681 kr. pr. m² mod 16.816 kr. pr. m² pr. 30.06.2024.

Indeværende års tilgange på investeringsejendomme består udelukket af forbedringer.

Der er i indeværende år anvendt ekstern vurderingsmand på i alt 7,7 mio. kr. af den samlede portefølje af investeringsejendomme, beliggende i Odense. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand, til brug for værdiansættelsen af selskabets resterende investeringsejendomme.

Investeringssejendommene 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 4,6-4,75% (2023/24: 4,6-5,0%). Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,8% (2023/24: 4,8%). Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,6% (2023/24: 4,7%).

Den afkastbaseret model

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 11.598 t.kr.

Selskabet ejendomme er primært 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 lejemål i ejendommen til det lejedes værdi er fratrukket den beregnede værdi. Omkostningen til den gennemgribende renovering udgør 39.697 t.kr. / 298 t.kr. pr. enhed. Deposita og forudbetalt husleje tillægges ikke.

DCF model

DCF-modellen indeholder en budgetperiode på 19 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 ved forventet fuld udlejning samt forventet drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, forventet salgspriser og salgsomkostninger. 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.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,5 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 25,4 mio.kr.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	31.250	10.555.732
Tilgange	0	1.119.542
Kostpris ultimo	31.250	11.675.274
Opskrivninger primo	30.407.987	0
Andel af årets resultat	2.726.558	0
Opskrivninger ultimo	33.134.545	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.165.795	11.675.274

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

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afledte finansielle instrumenter	591.510	1.620.507
Øvrige tilgodehavender	434.215	274.815
	1.025.725	1.895.322

fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 11.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	267.167	260.991	80.960.841	72.723.600
	267.167	260.991	80.960.841	72.723.600

10 Anden gæld (kortfristet)

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Moms og afgifter	9.588	8.497
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	59.148	149.371
Afledte finansielle instrumenter	2.129.817	1.914.839
Anden gæld i øvrigt	115.885	5.578.743
	2.314.438	7.651.450

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på i alt -1.538 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. For yderligere henvises der til note 11.

11 Finansielle instrumenter

Selskabet har en samlet dagsværdi pr. 30.06.2025 på i alt -294 t.kr. vedrørende renteswaps, fordelt på 592 t.kr. indregnet under andre tilgodehavender og 2.130 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 50.262 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 989 t.kr., fast rente på 4,55% og udløb den 30.12.2026
- Nordea, resthovedstol 7.468 t.kr., fast rente på 4,49% og udløb den 28.12.2035
- Nordea, resthovedstol 11.805 t.kr., fast rente på 4,48% og udløb den 29.12.2036
- Danske Bank, resthovedstol 30.000 t.kr., fast rente på 2,025% og udløb den 31.12.2030

12 Dagsværdioplysninger

	Investerings ejendomme kr.	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	213.214.236	7.765.525	(1.538.307)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	7.427.721	253.761	0

Urealiserede dagsværdireguleringer
indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen

0

0

(1.243.974)

13 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 213.214 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 167.169 t.kr.

Til sikkerhed for værdien af renteswapaftaler med Nordea, er 7.766 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 11.674 t.kr. pr. 30.06.2025.

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
H.P.P. Holding A/S, Odense

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår klassifikation af modtagne forudbetalinger og deposita fra lejere, som tidligere har været klassificeret under regnskabsposten anden gæld.

Ændringen medfører ingen effekt i resultat, egenkapital eller balancesummen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen,

omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af afkast- og DCF-baseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen på afkastbaseret model beregnes på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

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

Beregning på DCF-baseret model fastsættes af de forventede pengestrømme, som tager udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte

ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende 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.

