

H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 20715987

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

Dirigent

Navn: Palle O. Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	10
Koncernens balance pr. 30.06.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	26
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	29
Modervirksomhedens noter	30
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H.P.P. Holding A/S
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

CVR-nr.: 20715987
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Telefon: 66 14 13 52

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand
Hans Peter Poulsen
Hans Misser Poulsen
Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for H.P.P. Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.11.2017

Direktion

Hans Peter Poulsen

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jens Misser Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i H.P.P. Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for H.P.P. Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Anders Flou
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	687.329	586.903	586.499	680.198	716.474
Bruttoresultat	132.530	167.368	148.553	120.288	119.735
Driftsresultat	55.699	95.949	84.080	47.145	38.674
Resultat af finansielle poster	953	(25.707)	(7.273)	(7.447)	(13.098)
Årets resultat	48.187	54.863	64.131	31.406	21.983
Samlede aktiver	1.243.573	1.287.222	1.168.823	1.153.493	1.001.934
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.657	20.806	15.200	82.442	6.161
Egenkapital inkl. minoriteter	385.110	323.271	301.462	258.598	232.530
Nøgletal					
Nettomargin (%)	7,0	9,3	10,9	4,6	3,1
Egenkapitalens forrentning (%)	13,6	17,6	22,9	12,8	10,0
Soliditetsgrad (%)	31,0	25,1	25,8	22,4	23,2

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med følgende beregningsformler.

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens aktivitet består i investering i og drift af investeringsejendomme. Herudover beskæftiger koncernen sig med værdipapirer og handels- og distributionsvirksomhed mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udgør 48.187 t.kr og moderselskabets resultat udgør 35.396 t.kr.

Koncernens resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 21,4 mio.kr.

Koncernens resultat er påvirket af salg af kapitalandele i dattervirksomheder og deres dattervirksomheder, hvilket har medført en avance på netto 9,0 mio.kr.

Som følge af ændret årsregnskabslov indgår dagsværdiregulering af finansielle instrumenter til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån direkte under egenkapital med en indtægt på 29.465 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat er på niveau med det forventede resultat, idet der var forventet en reduktion i niveauet for dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme i forhold til regnskabsåret 2015/16.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat før skat i niveauet 40-50 mio.kr. for det kommende år ved uændret niveau på dagværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem deposita, forudbetalinger og garantier.

Markedsrisici

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en årlig vurdering baseret på dels afkast-baseret og DCF-baseret målemetode. De vigtigste faktorer ved disse beregninger er forrentningskravet/diskonteringsfaktor til fast ejendom udtrykt ved kapitalafkastsatsen/diskonterings-sats. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkast- og diskonterings-satsen vil føre til et fald i markedsværdien.

Renterisici

Da den rentebærende realkreditgæld udgør et væsentligt beløb, har koncernen sikret sig fast rente på en betydelig del af gælden via renteswaps med løbetider modsvarende realkreditlånenes. På den del af gælden,

Ledelsesberetning

hvorpå der ikke er sikret fast rente, har koncernen renterisici, og væsentlige ændringer i den korte rente vil påvirke indtjeningen.

Miljømæssige forhold

Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke påvirker det eksterne miljø nævneværdigt.

Koncernforhold

Koncernselskaber/koncernoversigt

Moderselskab

H.P.P. Holding 2 ApS

Datterselskaber

H.P.P. Holding A/S, 48% (moder)

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS, 85%

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS, 85%

J.V.P.'s Minde ApS, 71%

FP ApS, 71% (moder i underkoncern 1)

H.P.P. Frugtholding ApS, 75% (moder i underkoncern 2)

Underkoncern 1

FP ApS (moder)

R.R.P.'s Minde ApS, 100%

Bananhandel Import/Eksport ApS, 100%

FP1 Germany Immobiliengesellschaft mbH, 100% Tyskland (moder i underkoncern 4)

TK Import/Eksport ApS, 100%

FP Polska SP.ZO.O, Polen, 100%

FP Mielno SP.ZO.O, Polen, 100%

Underkoncern 2

H.P.P. Frugtholding ApS (moder)

Poulsen & Finsen A/S, 100%

PTC Trading ApS, 100%

Kurt Petersen Frugtholding ApS, 100% (moder i underkoncern 3)

Underkoncern 3

Kurt Petersen Frugtholding ApS (moder)

H & P Frugtimport A/S, 77%

Underkoncern 4

FP1 Germany Immobiliengesellschaft mbH, 100%, Tyskland (moder)

KMP Hamburg III GmbH, 100%

Ledelsesberetning

Koncernforhold (fortsat)

Koncernselskaber/koncernoversigt

Associerede selskaber

Triofrugt Holding A/S, 50%

15. Februar 2006 ApS, 50%

Intergrønt ApS, 50%

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke udarbejdet nogen skriftlige politikker for samfundsansvar, grundet koncernens aktiviteter og karakteristika.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der henvises til redegørelse i D.P.P. Holding ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	687.329	586.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	21.397	63.967
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(7.388)	7.646
Andre driftsindtægter		516	108
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(514.934)	(431.904)
Andre eksterne omkostninger	3	(54.390)	(59.352)
Bruttoresultat		132.530	167.368
Personaleomkostninger	4	(74.850)	(69.188)
Af- og nedskrivninger	5	(1.981)	(2.231)
Driftsresultat		55.699	95.949
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		574	(2.109)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		31	108
Andre finansielle indtægter	6	28.623	9.602
Andre finansielle omkostninger	7	(28.275)	(33.308)
Resultat før skat		56.652	70.242
Skat af årets resultat	8	(8.465)	(15.379)
Årets resultat	9	48.187	54.863

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	2.956
Goodwill		0	478
Immaterielle anlægsaktiver	10	0	3.434
Investeringsejendomme		988.809	971.879
Produktionsanlæg og maskiner		136	81
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.054	3.281
Materielle anlægsaktiver under udførelse		743	1.596
Materielle anlægsaktiver	11	991.742	976.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.994	16.333
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.008	16.854
Andre værdipapirer og kapitalandele		139	108
Andre tilgodehavender		1.663	240
Finansielle anlægsaktiver	12	75.804	33.535
Anlægsaktiver		1.067.546	1.013.806
Fremstillede varer og handelsvarer		8.657	24.598
Varebeholdninger		8.657	24.598
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.091	93.006
Igangværende arbejder for fremmed regning		544	585
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.769	1.670
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	321
Andre tilgodehavender		8.665	6.074
Tilgodehavende selskabsskat		183	563
Periodeafgrænsningsposter		484	1.315
Tilgodehavender		32.736	103.534
Andre værdipapirer og kapitalandele		86.360	78.065
Værdipapirer og kapitalandele		86.360	78.065

Koncernens balance pr. 30.06.2017

Likvide beholdninger	48.274	67.219
Omsætningsaktiver	176.027	273.416
Aktiver	1.243.573	1.287.222

Koncernens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført overskud eller underskud		286.311	236.173
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.615	2.500
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		291.926	240.673
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		93.184	82.598
Egenkapital		385.110	323.271
Udskudt skat	14	62.235	57.918
Andre hensatte forpligtelser		3.600	4.017
Hensatte forpligtelser		65.835	61.935
Gæld til realkreditinstitutter		651.271	671.537
Finansielle leasingforpligtelser		0	543
Anden gæld		1.430	2.860
Langfristede gældsforpligtelser	15	652.701	674.940
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	15.812	10.579
Bankgæld		522	5.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.815	67.487
Gæld til tilknyttede virksomheder		3	459
Gæld til associerede virksomheder		0	1.423
Skyldig selskabsskat		10.494	1.239
Anden gæld	16	100.281	139.644
Periodeafgrænsningsposter		0	460
Kortfristede gældsforpligtelser		139.927	227.076
Gældsforpligtelser		792.628	902.016
Passiver		1.243.573	1.287.222
Associerede virksomheder	13		
Finansielle instrumenter	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Koncernforhold	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<u>Virksomheds- kapital t.kr.</u>	<u>Overført overskud eller underskud t.kr.</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</u>	<u>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</u>
Egenkapital primo	2.000	236.173	2.500	82.598
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	(6.444)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.285)	(601)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	23.262	0	6.203
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.118)	0	(1.365)
Årets resultat	0	31.994	3.400	12.793
Egenkapital ultimo	2.000	286.311	3.615	93.184
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				323.271
Effekt af virksomhedssalg o.l.				(6.444)
Udbetalt ordinært udbytte				(2.886)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				29.465
Skat af egenkapitalbevægelser				(6.483)
Årets resultat				48.187
Egenkapital ultimo				385.110

Koncernens noter

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Nettoomsætning fordelt på geografiske markeder		
Danmark	635.422	530.764
Andre EU-lande	51.907	56.139
	687.329	586.903

Nettoomsætning fordelt på aktiviteter

Salg af frugt og grønsager mv.	606.310	510.873
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	75.933	75.774
Omsætning, renovering af ejendomme	5.086	256
	687.329	586.903

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 2.869 t.kr. (Fortjeneste i 2015/16 2.167 t.kr.).

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	445	501
Skatterådgivning	269	543
Andre ydelser	962	652
	1.676	1.696

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	65.299	59.945
Pensioner	7.429	7.024
Andre omkostninger til social sikring	2.120	2.219
Andre personaleomkostninger	2	0
	74.850	69.188

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	147	138
---	------------	------------

Koncernens noter

	Ledelses- vederlag 2016/17 t.kr.	Ledelses- vederlag 2015/16 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	2.383	1.482
	2.383	1.482
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	1.013	968
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	968	1.333
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(70)
	1.981	2.231
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
6. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	365	27
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	81	0
Renteindtægter i øvrigt	12.306	6.334
Øvrige finansielle indtægter	15.871	3.241
	28.623	9.602
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
7. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	40
Øvrige finansielle omkostninger	28.275	33.268
	28.275	33.308
	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
8. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.942	431
Ændring af udskudt skat	2.478	14.948
Regulering vedrørende tidligere år	45	24
Effekt af ændrede skattesatser	0	(24)
	8.465	15.379

Koncernens noter

	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.
9. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.400	2.500
Overført resultat	31.994	44.669
Minoritetsinteressers andel af resultatet	12.793	7.694
	48.187	54.863
	Færdig-	
	gjorte	
	udviklings-	
	projekter	Goodwill
	t.kr.	t.kr.
10. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.135	14.005
Afgange	(6.135)	(14.005)
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(3.179)	(13.527)
Årets afskrivninger	(862)	(151)
Tilbageførsel ved afgang	4.041	13.678
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Produk- tionsanlæg og maskiner t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse t.kr.
11. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	673.240	661	10.055	1.596
Valutakursreguleringer	151	0	0	0
Tilgange	6.426	76	412	743
Afgange	(9.394)	0	(4.460)	(1.596)
Kostpris ultimo	670.423	737	6.007	743
Af- og nedskrivninger primo	0	(580)	(6.774)	0
Årets afskrivninger	0	(21)	(947)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	3.768	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(601)	(3.953)	0
Dagsværdireguleringer primo	298.639	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	19.747	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	318.386	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	988.809	136	2.054	743

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 159 ejendomme på i alt 51.560 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 10.040 kr.
- København og Esbjerg, 3 ejendomme på i alt 14.537 m², værdi pr. m² 14.322 kr.

Danske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model og den DCF-baserede model.

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

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Koncernens noter

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af ejendom.

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens danske ejendomme udgør 4,6% pr. 30.06.2017 (5,25% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 67,6 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 81,0 mio.kr.

Tyske ejendomme

Selskabets ejendomme består af 17 primært boligejendomme i tyske byer på i alt 29.693 m². Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 8.864 kr. pr. m².

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt kapitalisering med 8,33% af efterfølgende nettohuslejestigninger.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af ejendom.

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens tyske ejendomme udgør 6,2% pr. 30.06.2017 (6,2% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19,1 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 22,4 mio.kr.

Koncernens noter

	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
12. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	0	16.196	16.854	788
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	(15.963)	0	0
Tilgange	49.000	0	154	0
Afgange	0	(170)	0	(788)
Kostpris ultimo	49.000	63	17.008	0
Opskrivninger primo	0	137	0	108
Overførsler	0	(1.600)	0	0
Andel af årets resultat	0	574	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	31
Tilbageførsel ved afgang	0	8.820	0	0
Opskrivninger ultimo	0	7.931	0	139
Nedskrivninger primo	0	0	0	(788)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	788
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.000	7.994	17.008	139

Koncernens noter

	Andre tilgode- havender t.kr.
12. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	240
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0
Tilgange	1.423
Afgange	0
Kostpris ultimo	1.663
Opskrivninger primo	0
Overførsler	0
Andel af årets resultat	0
Årets opskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Opskrivninger ultimo	0
Nedskrivninger primo	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.663
	Ejer- andel %
13. Associerede virksomheder	
15. Februar 2006 ApS	50,0
	Hjemsted
	Odense

Koncernens noter

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
14. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	73.204	69.400
Tilgodehavender	48	105
Gældsforpligtelser	39	592
Fremførbare skattemæssige underskud	(11.056)	(12.179)
	<u>62.235</u>	<u>57.918</u>

Bevægelser i året

Primo	57.918
Indregnet i resultatopgørelsen	4.317
Ultimo	<u>62.235</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
15. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	14.382	9.030	651.271	586.177
Finansielle leasingforpligtelser	0	119	0	0
Anden gæld	1.430	1.430	1.430	0
	<u>15.812</u>	<u>10.579</u>	<u>652.701</u>	<u>586.177</u>

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
16. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	72.824	104.030
Andre skyldige omkostninger	27.457	35.614
	<u>100.281</u>	<u>139.644</u>

17. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 68.722 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet hovedstol på 302.920 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, hovedstol 245.137 t.kr., fast rente på 2,35%-5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, hovedstol 48.098 t.kr., fast rente på 2,4%-4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Haspa – Hamburger Sparekasse, hovedstol 9.685 t.kr., fast rente på 4,47%, og udløber i 2019.

Koncernens noter

18. Eventualforpligtelser

	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Kautioner		
Der er i to dattervirksomheder afgivet selvskyldnerkautioner på nom. 5.648 t.kr. over for bankgæld i 15. Februar 2006 ApS.		
Bankgæld i associerede virksomheder	<u>15.044</u>	<u>16.283</u>
Leasing og lejeaftaler		
Der er indgået operationel leasing på personbiler	<u>194</u>	<u>146</u>
Der er indgået operationel leasing på bygning (årlig husleje)	<u>299</u>	<u>291</u>
Bankgaranti		
Der er stillet bankgaranti overfor følgende:		
Direktoratet for FødevarerErhverv m.fl. og Direktoratet for udenlandske samarbejdspartnere.		
Bankgaranti udgør samlet	<u>18.000</u>	<u>19.250</u>
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>979.943</u>	<u>963.345</u>
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 301.428 t.kr. i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>974.913</u>	<u>958.314</u>

Koncernens noter

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Til sikkerhed for bankgæld i Nordea og OTC-rammer er deponeret værdipapirer og bankindeståender:		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>51.077</u>	<u>50.006</u>
Bankgæld	<u>0</u>	<u>651</u>
Afledte finansielle instrumenter	<u>61.384</u>	<u>84.079</u>
Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret værdipapirer og bankindeståender:		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>11.160</u>	<u>5.768</u>
Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Afledte finansielle instrumenter	<u>11.395</u>	<u>18.614</u>
Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er deponeret værdipapirer og bankindeståender:		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>9.585</u>	<u>7.634</u>
Bankgæld	<u>78</u>	<u>2.538</u>

20. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
D.P.P. Holding ApS, Odense

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
21. Dattervirksomheder		
Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS	Odense	85,0
Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS	Odense	85,0
FP ApS	Odense	70,6
J.V.P.'s Minde ApS	Odense	70,6
H.P.P. Frugt Holding ApS	Odense	75,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(752)	(683)
Driftsresultat		(752)	(683)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.308	24.027
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		31	108
Andre finansielle omkostninger	1	(292)	(222)
Resultat før skat		35.295	23.230
Skat af årets resultat	2	101	99
Årets resultat	3	35.396	23.329

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		297.911	246.858
Andre værdipapirer og kapitalandele		139	108
Udskudt skat		0	99
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>298.050</u>	<u>247.065</u>
Anlægsaktiver		<u>298.050</u>	<u>247.065</u>
Tilgodehavende selskabsskat		101	0
Tilgodehavender		<u>101</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>12</u>	<u>9</u>
Omsætningsaktiver		<u>113</u>	<u>9</u>
Aktiver		<u>298.163</u>	<u>247.074</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		283.461	232.408
Overført overskud eller underskud		3.067	3.765
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.400	2.500
Egenkapital		<u>291.928</u>	<u>240.673</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.000	6.000
Anden gæld		235	401
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.235</u>	<u>6.401</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.235</u>	<u>6.401</u>
Passiver		<u>298.163</u>	<u>247.074</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Egne kapitalandele i dattervirksomheder	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	2.000	232.408	3.765	2.500
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.285)
Øvrige egenkapitalposter	0	23.262	215	(215)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.118)	0	0
Årets resultat	0	32.909	(913)	3.400
Egenkapital ultimo	2.000	283.461	3.067	3.400
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				240.673
Udbetalt ordinært udbytte				(2.285)
Øvrige egenkapitalposter				23.262
Skat af egenkapitalbevægelser				(5.118)
Årets resultat				35.396
Egenkapital ultimo				291.928

Modervirksomhedens noter

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.	
1. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	289	216	
Renteomkostninger i øvrigt	3	2	
Øvrige finansielle omkostninger	0	4	
	<u>292</u>	<u>222</u>	
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.	
2. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	(101)	(99)	
	<u>(101)</u>	<u>(99)</u>	
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.	
3. Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	3.400	2.500	
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	32.909	19.127	
Overført resultat	(913)	1.702	
	<u>35.396</u>	<u>23.329</u>	
	<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</u>	<u>Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.</u>	<u>Udskudt skat t.kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	14.450	0	99
Afgange	0	0	(99)
Kostpris ultimo	<u>14.450</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	232.408	108	0
Andel af årets resultat	36.308	0	0
Udbytte	(3.399)	0	0
Årets opskrivninger	0	31	0
Andre reguleringer	18.144	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>283.461</u>	<u>139</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>297.911</u>	<u>139</u>	<u>0</u>

Modervirksomhedens noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi t.kr.</u>	<u>Nominel værdi t.kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
A-anparter	20	20	20
B-anparter	1.980	1980	1.980
	2.000		2.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet, som er administrationsselskab, indgår i en dansk sambeskatning med dattervirksomheder. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkautioner over for dattervirksomheders bankgæld og bankgaranti i Nordea. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 101,2 mio.kr. pr. 30.06.2017.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheds bankgæld i Danske Bank. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10 mio.kr. pr. 30.06.2017.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på H.P.P. Holding A/S:

Hans Peter Poulsen som ultimativ ejer

H.P.P. Holding 2 ApS, Odense med bestemmende indflydelse

Transaktioner mellem nærtstående parter og H.P.P. Holding A/S:

Aflønning af ledelse; der henvises til note 4 Personaleomkostninger

Alle andre transaktioner med nærtstående parter er elimineret i D.P.P. Holding ApS i koncernregnskabet.

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi t.kr.</u>	<u>Andel af virksom- hedskapital %</u>
9. Egne kapitalandele i dattervirksomheder			
Beholdning af egne aktier:			
Aktieklasser A	7.998	7.998	0,4
Aktieklasser B	163.860	163.860	8,6
	171.858	171.858	9,0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er, bortset fra dagsværdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab og årsregnskabet har som følge af den nye årsregnskabslov ændret anvendt regnskabspraksis, hvad angår dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter, som for 2016/17 fremadrettet indregnes over egenkapitalen.

Sammenligningstillene er ændret, hvorfor resultatopgørelsen før skat er forbedret med 30.563 t.kr. Der er ingen ændringer i forhold til aktiver og passiver.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden, jf. koncernforhold. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Anvendt regnskabspraksis

ter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år eller udgiftsføres direkte over selskabets egenkapital. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og salg af handelsvarer mv.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, og handelsvarer, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning af handelsvarer indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter faktureringsmetoden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af handelsvarer omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til handelsvarer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, dagsværdiregulering, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. I finansielle indtægter fra associerede virksomheder indgår negativ goodwill som kan henføres til internt salg i koncernen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv. I finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder indgår negativ goodwill som kan henføres til internt salg i koncernen.

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.

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

Balance

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 0-5 år, men kan i visse

Anvendt regnskabspraksis

tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i udviklingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte projekt.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3-5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation.

Dagsværdien for tyske ejendomme opgøres med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt kapitalisering med 8,33% af efterfølgende nettohuslejestigninger.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi reguleres i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	1-8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år

For aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Grunde under varebeholdninger er indregnet til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger, projektudvikling mv.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris af det på balancedagen udførte arbejde.

Hvis kostprisen af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles kostprisen til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på indvendig vedligeholdelse i investeringsejendomme.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.