

H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 20715987

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.11.2018

Dirigent

Navn: Palle Ove Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	10
Koncernens balance pr. 30.06.2018	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	23
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 20715987
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Telefon: 66 14 13 52

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
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 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.11.2018

Direktion

Hans Peter Poulsen

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen

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 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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 23.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Flou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	225.829	687.329	586.903	586.499	680.198
Bruttoresultat	99.215	132.530	167.368	148.553	120.288
Driftsresultat	81.694	55.699	95.949	84.080	47.145
Resultat af finansielle poster	(15.120)	953	(25.707)	(7.273)	(7.447)
Årets resultat	53.431	48.187	54.863	64.131	31.406
Årets resultat ekskl. minoriteter	40.479	35.394	47.169	49.401	22.646
Samlede aktiver	1.328.649	1.243.573	1.287.222	1.168.823	1.153.493
Investeringer i materielle anlægsaktiver	49.189	7.657	20.806	15.200	82.442
Egenkapital	428.881	385.110	323.271	301.462	258.598
Egenkapital ekskl. minoriteter	324.667	291.926	240.673	225.413	184.617
Nøgletal					
Nettomargin (%)	23,7	7,0	9,3	10,9	4,6
Egenkapitalens forrentning (%)	13,1	13,3	20,2	24,1	16,7
Soliditetsgrad (%)	24,4	23,5	18,7	19,3	16,0
Egenkapitalens forrentning % inkl. minoriteter	13,1	13,6	17,6	22,9	12,8
Soliditetsgrad % inkl. minoriteter	32,3	31,0	25,1	25,8	22,4

Der er i koncernen foretaget interne overdragelser af kapitalandele til moderkoncernen, hvorfor indeværende års regnskabstal ikke direkte kan sammenlignes med tidligere år.

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

Ledelsesberetning

[Click here to enter text.](#)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat udgør 66,6 mio.kr. før skat mod 56,7 mio.kr. sidste år.

Koncernens resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 54,7 mio.kr. og negativt påvirket af dels ekstraordinære omkostninger i forbindelse med låneomlægning på 3,4 mio.kr. og dels tab på investeringer i værdipapirer for 6,3 mio.kr.

Koncernens egenkapital og moderselskabets egenkapital er påvirket af negativ dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med henholdsvis 7,9 mio.kr. og 6,0 mio.kr.

Koncernen har i regnskabsåret solgt et datterselskab til moderkoncernen. Overdragelsen har medført stor nedgang i koncernens omsætning, vareforbrug og personaleomkostninger.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat er som forventede på baggrund af de ovennævnte forhold.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat før skat i niveauet 30-40 mio.kr. for det kommende år.

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 afkastbaseret og DCF-baseret målemetode. De vigtigste faktorer ved disse beregninger er forrentningskravet/diskonteringsfaktor til fast ejendom udtrykt ved kapitalafkastsatsen/diskonteringsssats. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af fast ejendom, og en stigning i afkast- og diskonteringsssatsen 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, hvorpå der ikke er sikret fast rente, har koncernen renterisici, og væsentlige ændringer i den korte rente vil påvirke indtjeningen.

Ledelsesberetning

Miljømæssige forhold

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

Koncernforhold

Moderselskab

H.P.P. Holding ApS

Datterselskaber

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%

Poulsen & Finsen A/S, 100%

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 2)

TK Import/Eksport ApS, 100%

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

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

Underkoncern 2

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

KMP Hamburg III GmbH, 100%

Associerede selskaber

15. Februar 2006 ApS, 50%

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til redegørelsen for samfundsansvar i moderkoncernen D.D.P. Holding 2 ApS.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Den henvises til redegørelsen i moderkoncernen D.P.P. Holding 2 ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	225.829	687.329
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	54.708	21.397
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(1.338)	(7.388)
Andre driftsindtægter		201	516
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(140.935)	(514.934)
Andre eksterne omkostninger	3	(39.250)	(54.390)
Bruttoresultat		99.215	132.530
Personaleomkostninger	4	(16.817)	(74.850)
Af- og nedskrivninger	5	(704)	(1.981)
Driftsresultat		81.694	55.699
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.092	574
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		22	31
Andre finansielle indtægter	6	16.137	28.623
Andre finansielle omkostninger	7	(35.371)	(28.275)
Resultat før skat		66.574	56.652
Skat af årets resultat	8	(13.143)	(8.465)
Årets resultat	9	53.431	48.187

Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		1.077.353	988.809
Produktionsanlæg og maskiner		513	136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.725	2.054
Materielle anlægsaktiver under udførelse		2.259	743
Materielle anlægsaktiver	10	1.081.850	991.742
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.800	49.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.086	7.994
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.942	17.008
Andre værdipapirer og kapitalandele		262	139
Andre tilgodehavender		1.725	1.663
Finansielle anlægsaktiver	11	89.815	75.804
Anlægsaktiver		1.171.665	1.067.546
Råvarer og hjælpematerialer		234	0
Fremstillede varer og handelsvarer		4.389	8.657
Varebeholdninger		4.623	8.657
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.031	15.091
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.582	544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.799	7.769
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		291	0
Andre tilgodehavender		13.039	8.665
Tilgodehavende selskabsskat		2.015	183
Periodeafgrænsningsposter		461	484
Tilgodehavender		42.218	32.736
Andre værdipapirer og kapitalandele		88.359	86.360
Værdipapirer og kapitalandele		88.359	86.360
Likvide beholdninger		21.784	48.274
Omsætningsaktiver		156.984	176.027
Aktiver		1.328.649	1.243.573

Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført overskud eller underskud		316.767	286.526
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.900	3.400
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		324.667	291.926
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		104.214	93.184
Egenkapital		428.881	385.110
Udskudt skat	13	78.873	62.235
Andre hensatte forpligtelser		4.037	3.600
Hensatte forpligtelser		82.910	65.835
Gæld til realkreditinstitutter		681.380	651.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.099	0
Anden gæld		1.527	1.430
Langfristede gældsforpligtelser	14	686.006	652.701
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	12.442	15.812
Bankgæld		1.289	522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.715	12.815
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3
Skyldig selskabsskat		2.729	10.494
Anden gæld	15	111.148	100.281
Periodeafgrænsningsposter		529	0
Kortfristede gældsforpligtelser		130.852	139.927
Gældsforpligtelser		816.858	792.628
Passiver		1.328.649	1.243.573
Associerede virksomheder	12		
Finansielle instrumenter	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Koncernforhold	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	2.000	286.526	3.400	93.184
Udbytte af egne kapitalandele	0	292	(292)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.108)	(601)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(6.061)	0	(1.872)
Øvrige egenkapitalposter	0	95	0	40
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.333	0	511
Årets resultat	0	34.582	5.900	12.952
Egenkapital ultimo	2.000	316.767	5.900	104.214
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				385.110
Udbytte af egne kapitalandele				0
Udbetalt ordinært udbytte				(3.709)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				(7.933)
Øvrige egenkapitalposter				135
Skat af egenkapitalbevægelser				1.844
Årets resultat				53.434
Egenkapital ultimo				428.881

Koncernens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Nettoomsætning fordelt på geografiske markeder		
Danmark	202.115	635.422
Andre EU-lande	23.714	51.907
	225.829	687.329
Nettoomsætning fordelt på aktiviteter		
Salg af frugt og grønsager mv.	145.200	606.310
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	78.520	75.933
Omsætning, reovering af ejendomme	2.109	5.086
	225.829	687.329
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 3.747 t.kr. (Fortjeneste i 2016/17: 2.869 t.kr.).		
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	439	445
Skatterådgivning	283	269
Andre ydelser	569	962
	1.291	1.676
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.767	65.299
Pensioner	1.563	7.429
Andre omkostninger til social sikring	485	2.120
Andre personaleomkostninger	2	2
	16.817	74.850
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	36	147

Koncernens noter

	Ledelses- vederlag 2017/18 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016/17 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.691	2.383
	3.691	2.383
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	1.013
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	704	968
	704	1.981
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
6. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.561	365
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	281	81
Øvrige finansielle indtægter	13.295	28.177
	16.137	28.623
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
7. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	35.371	28.275
	35.371	28.275
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
8. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(3.666)	5.942
Ændring af udskudt skat	16.738	2.478
Regulering vedrørende tidligere år	75	45
Refusion i sambeskatning	(4)	0
	13.143	8.465

Koncernens noter

	2017/18	2016/17		
	t.kr.	t.kr.		
9. Forslag til resultatdisponering				
Ordinært udbytte for regnskabsåret	5.900	3.400		
Overført resultat	34.579	31.994		
Minoritetsinteressers andel af resultatet	12.952	12.793		
	53.431	48.187		
	Investe- rings- ejendomme	Produk- tionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
10. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	670.423	737	6.007	743
Valutakursreguleringer	425	0	0	0
Tilgange	46.178	416	336	2.259
Afgange	(7.347)	0	0	(743)
Kostpris ultimo	709.679	1.153	6.343	2.259
Af- og nedskrivninger primo	0	(601)	(3.953)	0
Årets afskrivninger	0	(39)	(665)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(640)	(4.618)	0
Dagsværdireguleringer primo	318.386	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	49.288	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	367.674	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.077.353	513	1.725	2.259

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 157 ejendomme på i alt 54.626 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 10.607 kr.
- København og Esbjerg, 3 ejendomme på i alt 14.606 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 15.487 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.

Koncernens noter

Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens danske ejendomme udgør 4,7% pr. 30.06.2018 (4,6% pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 76,2 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 96,0 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 9.008 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. 30.06.2018 (6,3% pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,0 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 23,5 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 værdis- papirer og kapital- andele t.kr.
11. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	49.000	63	17.008	13
Tilgange	12.800	0	(3.066)	96
Kostpris ultimo	61.800	63	13.942	109
Opskrivninger primo	0	7.931	0	126
Andel af årets resultat	0	4.092	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	27
Opskrivninger ultimo	0	12.023	0	153
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.800	12.086	13.942	262
				Andre tilgode- havender t.kr.
11. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				1.663
Tilgange				62
Kostpris ultimo				1.725
Opskrivninger primo				0
Andel af årets resultat				0
Årets opskrivninger				0
Opskrivninger ultimo				0
Regnskabsmæssig værdi ultimo				1.725
			Hjemsted	Ejer- andel %
12. Associerede virksomheder				
15. Februar 2006 ApS			Odense	50,0

Koncernens noter

	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
13. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	84.128	73.204
Tilgodehavender	31	48
Gældsforpligtelser	(953)	39
Fremførbare skattemæssige underskud	(4.333)	(11.056)
	78.873	62.235

Bevægelser i året

Primo	62.235
Indregnet i resultatopgørelsen	16.638
Ultimo	78.873

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	11.012	14.382	681.380	654.198
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.099	0
Anden gæld	1.430	1.430	1.527	0
	12.442	15.812	686.006	654.198

	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.
15. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	80.169	72.824
Anden gæld i øvrigt	30.979	27.457
	111.148	100.281

Koncernens noter

16. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 80.169 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 427.204 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 320.851 t.kr., fast rente på 2,05% - 5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, resthovedstol 88.421 t.kr., fast rente på 1,27% - 4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Haspa – Hamburger Sparekasse, resthovedstol 3.235 t.kr., fast rente på 4,47%, og udløber i 2019

Ej sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 14.697 t.kr., fast rente på 4,99% - 4,99%, og sidste kontrakt udløber i 2027

17. Eventualforpligtelser

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationsselskab. Koncernen hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Kautitioner		
Der er i to dattervirksomheder afgivet selvskyldnerkautitioner på nom. 5.648 t.kr. over for bankgæld i 15. Februar 2006 ApS.		
Bankgæld i associerede virksomheder	<u>13.455</u>	<u>15.044</u>
Leasing og lejeaftaler		
Der er indgået operationel leasing på personbiler mv.	<u>147</u>	<u>194</u>
Der er indgået operationel leasing på bygning (årlig husleje)	<u>308</u>	<u>299</u>
Bankgaranti		
Der er stillet bankgaranti overfor følgende:		
Direktoratet for FødevarerErhverv m.fl. og Direktoratet for udenlandske samarbejdspartnere.		
Bankgaranti udgør samlet	<u>12.955</u>	<u>19.250</u>

Koncernens noter

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2017/18</u> t.kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>1.069.423</u>	<u>979.943</u>
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpante- brev nom. 311.056 t.kr. i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>985.899</u>	<u>974.913</u>
Til sikkerhed for bankgæld i Nordea og OTC-rammer er deponeret værdipapirer og bankindeståender.		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>60.192</u>	<u>51.077</u>
Bankgæld	<u>422</u>	<u>0</u>
Afledte finansielle instrumenter	<u>60.814</u>	<u>61.384</u>
Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret værdipapirer og bankindeståender.		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>11.325</u>	<u>11.160</u>
Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Afledte finansielle instrumenter	<u>15.497</u>	<u>11.395</u>
Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er deponeret værdipapirer og bankindeståender.		
Regnskabsmæssig værdi af værdipapirer og bankindeståender	<u>8.241</u>	<u>9.585</u>
Bankgæld	<u>0</u>	<u>78</u>

Koncernens noter

19. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

D.P.P. Holding 2 ApS, Odense

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

H.P.P. Holding A/S, Odense

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
20. 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
Poulsen & Finsen A/S	Odense	100,0

Der henvises til koncernoversigt i ledelsesberetning, der viser alle tilknyttede og associerede virksomheder.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Hans Peter Poulsen som ultimativ ejer af D.P.P. Holding 2 ApS, Odense med bestemmende indflydelse.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(273)	(752)
Driftsresultat		(273)	(752)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.371	36.308
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		27	31
Andre finansielle omkostninger	2	(2.157)	(292)
Resultat før skat		39.968	35.295
Skat af årets resultat	3	515	101
Årets resultat	4	40.483	35.396

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		425.942	297.911
Andre værdipapirer og kapitalandele		166	139
Finansielle anlægsaktiver	5	426.108	298.050
Anlægsaktiver		426.108	298.050
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		515	101
Tilgodehavender		515	101
Likvide beholdninger		323	13
Omsætningsaktiver		838	114
Aktiver		426.946	298.164

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6, 7	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		311.801	283.461
Overført overskud eller underskud		4.969	3.067
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.900	3.400
Egenkapital		<u>324.670</u>	<u>291.928</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.039	6.000
Anden gæld		237	236
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>102.276</u>	<u>6.236</u>
Gældsforpligtelser		<u>102.276</u>	<u>6.236</u>
Passiver		<u>426.946</u>	<u>298.164</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital 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	283.461	3.067	3.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.108)
Øvrige egenkapitalposter	0	(5.966)	292	(292)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.333	0	0
Årets resultat	0	32.973	1.610	5.900
Egenkapital ultimo	2.000	311.801	4.969	5.900
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				291.928
Udbetalt ordinært udbytte				(3.108)
Øvrige egenkapitalposter				(5.966)
Skat af egenkapitalbevægelser				1.333
Årets resultat				40.483
Egenkapital ultimo				324.670

Modervirksomhedens noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.151	289
Renteomkostninger i øvrigt	4	2
Øvrige finansielle omkostninger	2	1
	<u>2.157</u>	<u>292</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(515)	(101)
	<u>(515)</u>	<u>(101)</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	5.900	3.400
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.138	32.909
Overført resultat	(555)	(913)
	<u>40.483</u>	<u>35.396</u>

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.450	13
Tilgange	93.691	0
Kostpris ultimo	108.141	13
Opskrivninger primo	283.461	126
Afskrivninger på goodwill	(11.460)	0
Andel af årets resultat	53.831	0
Udbytte	(3.399)	0
Årets opskrivninger	0	27
Andre reguleringer	(4.632)	0
Opskrivninger ultimo	317.801	153
Regnskabsmæssig værdi ultimo	425.942	166

Der er foreslået udbytte på samlet 6 mio.kr. i datterselskaber, der vedtages samtidig med moderselskabet. Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet og i ledelsesberetning.

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
6. Virksomhedskapital			
A-aktier	20	20	20
B-aktier	1.980	1980	1.980
	2.000		2.000

	Antal	Nominal værdi t.kr.	Bogført pariværdi t.kr.	Andel af virksomheds- - kapital %
7. Egne kapitalandele				
Beholdning af egne aktier:				
Aktieklasser A	8	8	8	0,4
Aktieklasser B	164	164	164	8,2
	172	172	172	8,6

Modervirksomhedens noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkautioner over for dattervirksomheders bankgæld og bankgaranti i Nordea. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 101,2 mio.kr. pr. 30.06.2018.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheds bankgæld i Danske Bank. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10 mio.kr. pr. 30.06.2018.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Hans Peter Poulsen som ultimativ ejer af D.P.P. Holding 2 ApS, Odense med bestemmende indflydelse.

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og 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.

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende 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.