



H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 20715987

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.11.2021

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	10
Koncernens balance pr. 30.06.2021	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	27
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2021	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	34

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 20715987

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Telefonnummer: 66 14 13 52

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jens Misser Poulsen

Direktion

Hans Peter Poulsen, Administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2021

Direktion

Hans Peter Poulsen
Administrerende direktør

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 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. 30.06.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30.11.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	200.664	226.712	217.133	225.829	687.329
Bruttoresultat	211.392	165.225	167.726	99.215	132.530
Driftsresultat	192.578	148.041	150.488	81.694	55.699
Resultat af finansielle poster	9.129	(9.209)	(19.263)	(19.212)	379
Årets resultat	167.293	117.052	111.225	53.431	48.187
Årets resultat ekskl. minoriteter	142.882	89.729	83.659	40.479	35.394
Balancesum	1.884.886	1.590.337	1.449.312	1.328.649	1.243.573
Investeringer i materielle aktiver	17.782	15.018	9.906	49.189	7.657
Egenkapital	721.097	583.087	479.269	428.881	385.110
Egenkapital ekskl. minoriteter	614.914	457.083	377.918	324.667	291.926
Nøgletal					
Nettomargin (%)	83,37	51,63	51,22	23,66	7,01
Egenkapitalforrentning (%)	26,66	21,49	23,81	13,13	13,29
Soliditetsgrad (%)	32,62	28,74	26,08	24,44	23,47

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Der er i koncernen foretaget interne overdragelser i 2017/18 af kapitalandele til moderkoncernen, hvorfor regnskabstal før 2017/18 ikke direkte kan sammenlignes med de efterfølgende år.

Nettomargin (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 206,7 mio.kr. før skat mod 143,7 mio.kr. sidste år.

Koncernens resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 155,6 mio.kr. og positivt påvirket af nettogevinst på investeringer i værdipapirer for 22,5 mio.kr.

Koncernens egenkapital og moderselskabets egenkapital er påvirket af positivt dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med henholdsvis 24,4 mio.kr. og 20,8 mio.kr.

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. eksklusive eventuelle dagsværdireguleringer samt effekter af udviklingen på værdipapirmarkedene for det kommende år.

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, 85%

FP ApS, 85% (moder i underkoncern 1)

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)

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 i moderkoncernen D.P.P. Holding 2 ApS.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

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

Begivenheder efter balancedagen

COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på koncernen og selskabet, da hovedbeskæftigelsen er investering i og drift af investeringsejendomme samt køb og salg af frugt og grønt, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat. Derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	2	200.664	226.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	155.579	113.286
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		2.497	(351)
Andre driftsindtægter		360	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(116.940)	(144.609)
Andre eksterne omkostninger	4	(30.768)	(29.813)
Bruttoresultat		211.392	165.225
Personaleomkostninger	5	(18.000)	(16.474)
Af- og nedskrivninger	6	(814)	(710)
Driftsresultat		192.578	148.041
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.981	4.833
Indtægter af andre finansielle aktiver		73	24
Andre finansielle indtægter	7	34.921	14.497
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(331)	(158)
Andre finansielle omkostninger	8	(25.534)	(23.572)
Resultat før skat		206.688	143.665
Skat af årets resultat	9	(39.395)	(26.613)
Årets resultat	10	167.293	117.052

Koncernens balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Investeringsejendomme		1.475.790	1.315.859
Produktionsanlæg og maskiner		611	709
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.966	1.610
Materielle aktiver under udførelse		4.189	1.579
Materielle aktiver	11	1.482.556	1.319.757
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.472	68.600
Kapitalandele i associerede virksomheder		24.877	19.896
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.564	17.700
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	177
Andre tilgodehavender		3.156	3.659
Finansielle aktiver	12	139.069	110.032
Anlægsaktiver		1.621.625	1.429.789
Råvarer og hjælpematerialer		376	265
Fremstillede varer og handelsvarer		5.799	3.302
Forudbetalinger for varer		865	1.106
Varebeholdninger		7.040	4.673
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.434	9.442
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.672	6.691
Andre tilgodehavender	13	66.447	19.364
Periodeafgrænsningsposter	14	219	340
Tilgodehavender		79.772	35.837

Andre værdipapirer og kapitalandele	140.195	87.653
Værdipapirer og kapitalandele	140.195	87.653
<hr/>		
Likvide beholdninger	36.254	32.385
<hr/>		
Omsætningsaktiver	263.261	160.548
<hr/>		
Aktiver	1.884.886	1.590.337
<hr/>		

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital	15, 16	2.000	2.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(64.761)	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.092	0
Overført overskud eller underskud		650.583	449.083
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000	6.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		614.914	457.083
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		106.183	126.004
Egenkapital		721.097	583.087
Udskudt skat	17	149.141	114.610
Andre hensatte forpligtelser	18	4.577	4.719
Hensatte forpligtelser		153.718	119.329
Gæld til realkreditinstitutter		781.984	676.862
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.155	2.624
Anden gæld		69.333	25.801
Langfristede gældsforpligtelser	19	854.472	705.287
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	6.515	6.964
Bankgæld		0	832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.860	8.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	384
Gæld til associerede virksomheder		345	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		11.135	3.058
Anden gæld	20	128.297	162.500
Periodeafgrænsningsposter	21	447	518
Kortfristede gældsforpligtelser		155.599	182.634
Gældsforpligtelser		1.010.071	887.921
Passiver		1.884.886	1.590.337
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	23		
Dagsværdioplysninger	24		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	25		

Eventualforpligtelser	26
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	27
Transaktioner med nærtstående parter	28
Koncernforhold	29
Dattervirksomheder	30

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	2.000	0	0	449.083	6.000
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0	516	(516)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(5.484)
Valutakursreguleringer	0	0	0	(335)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	26.626	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.858)	0	0	0
Overført til reserver	0	(85.529)	16.858	68.671	0
Årets resultat	0	0	4.234	132.648	6.000
Egenkapital ultimo	2.000	(64.761)	21.092	650.583	6.000

	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	457.083	126.004	583.087
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(46.793)	(46.793)
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	(5.484)	(1.051)	(6.535)
Valutakursreguleringer	(335)	(59)	(394)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	26.626	4.706	31.332
Skat af egenkapitalbevægelser	(5.858)	(1.035)	(6.893)
Overført til reserver	0	0	0
Årets resultat	142.882	24.411	167.293
Egenkapital ultimo	614.914	106.183	721.097

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Driftsresultat		192.578	148.041
Af- og nedskrivninger		807	769
Regulering af investeringsejendomme		(155.579)	(113.286)
Ændringer i arbejdskapital	22	(49.890)	3.700
Pengestrømme vedrørende primær drift		(12.084)	39.224
Modtagne finansielle indtægter		15.182	14.497
Betalte finansielle omkostninger		(23.658)	(18.932)
Refunderet/(betalt) skat		(3.251)	(2.664)
Pengestrømme vedrørende drift		(23.811)	32.125
Køb mv. af materielle aktiver		(19.361)	(15.018)
Salg af materielle aktiver		4.942	7.757
Køb af finansielle aktiver		(29.956)	(3.394)
Salg af finansielle aktiver		116	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(46.793)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(91.052)	(10.655)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(114.863)	21.470
Optagelse af lån		117.759	13.095
Afdrag på lån mv.		(13.086)	(8.420)
Udbetalt udbytte		(6.535)	(3.983)
Andre tilgodehavender		503	5.914
Mellemregning til tilknyttede virksomheder		(21.090)	(21.999)
Mellemregning til associerede virksomheder		(1.519)	(3.959)
Anden gæld		43.532	(230)
Pengestrømme vedrørende finansiering		119.564	(19.582)
Ændring i likvider		4.701	1.888

Likvider primo	31.553	29.665
Likvider ultimo	36.254	31.553

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	36.254	32.385
Kortfristet gæld til banker	0	(832)
Likvider ultimo	36.254	31.553

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

COVID-19 har ikke haft væsentlig indvirkning på koncernen og selskabet, da hovedbeskæftigelsen er investering i og drift af investeringsejendomme samt køb og salg af frugt og grønt, hvilket også er afspejlet af et positivt resultat. Derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Nettoomsætning

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Danmark	158.511	180.564
Andre EU-lande	42.153	46.148
Geografiske markeder i alt	200.664	226.712
Salg af frugt og grøntsager mv.	115.009	143.541
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	83.876	82.256
Omsætning, renovering af ejendomme	1.779	915
Aktiviteter i alt	200.664	226.712

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 2.361 t.kr. (Fortjeneste i 2019/20: 2.683 t.kr.).

4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lovpligtig revision	392	426
Skatterådgivning	267	196
Andre ydelser	319	681
	978	1.303

5 Personaleomkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Gager og lønninger	15.263	14.172
Pensioner	2.048	1.746
Andre omkostninger til social sikring	687	554
Andre personaleomkostninger	2	2
	18.000	16.474
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	41	38

	Ledelses- vederlag 2020/21 t.kr.	Ledelses- vederlag 2019/20 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.587	3.014
	4.587	3.014

6 Af- og nedskrivninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	807	769
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	7	(59)
	814	710

7 Andre finansielle indtægter

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.003	3.510
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	329
Renteindtægter i øvrigt	6.125	10.658
Dagsværdireguleringer	24.793	0
	34.921	14.497

8 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Dagsværdireguleringer	2.207	0
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	11
Øvrige finansielle omkostninger	23.327	23.561
	25.534	23.572

9 Skat af årets resultat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Aktuel skat	7.569	3.440
Ændring af udskudt skat	31.891	22.463
Regulering vedrørende tidligere år	(65)	710
	39.395	26.613

10 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	6.000	6.000
Overført resultat	136.882	83.729
Minoritetsinteressers andel af resultatet	24.411	27.323
	167.293	117.052

11 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Produktions- anlæg og maskiner t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	724.185	1.495	6.661	1.579
Valutakursreguleringer	(68)	0	0	0
Tilgange	12.397	0	1.196	4.189
Afgange	(2.877)	0	(267)	(1.579)
Kostpris ultimo	733.637	1.495	7.590	4.189
Opskrivninger primo	597.337	0	0	0
Valutakursreguleringer	(806)	0	0	0
Årets opskrivninger	153.226	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.941)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	747.816	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(5.663)	(786)	(5.051)	0
Årets afskrivninger	0	(98)	(709)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	136	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.663)	(884)	(5.624)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.475.790	611	1.966	4.189

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 143 ejendomme på i alt 53.726 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 14.170 kr.
- København, 1 ejendom på i alt 10.240 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 25.555 kr.
- Esbjerg, 2 ejendomme på i alt 4.386 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 9.736 kr.

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

Årets ændring i afkastsats har påvirket værdiansættelsen positivt med 84.009 t.kr

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, 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 3,7% pr. 30.06.2021 (4,1% pr. 30.06.2020). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 120,6 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 159,8 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 13.674 kr. pr. m².

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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 tyske ejendomme udgør 4,0% pr. 30.06.2021 (4,3% pr. 30.06.2020). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 45,2 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 58,2 mio.kr.

12 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	68.600	63	17.700	23	3.659
Tilgange	22.872	0	1.864	0	0
Afgange	0	0	0	(23)	(503)
Kostpris ultimo	91.472	63	19.564	0	3.156
Opskrivninger primo	0	19.833	0	154	0
Andel af årets resultat	0	4.981	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	(154)	0
Opskrivninger ultimo	0	24.814	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.472	24.877	19.564	0	3.156

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
15. Februar 2006 ApS	Odense	50

13 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår likvider med 45,6 mio.kr. som er stillet til sikkerhed for renteswaps i Nordea. Beløbene kan der ikke disponeres over. Der foretages løbende ind og udbetalinger af Nordea i forhold til udviklingen i værdien af renteswapsaftalerne.

14 Periodeafgrænsningsposter

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

15 Virksomhedskapital

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

16 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi t.kr.	Bogført pariværdi t.kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Aktieklasser A	8	8	8	0,4
Aktieklasser B	164	164	164	8,2
Beholdning af egne kapitalandele	172	172	172	8,60

17 Udskudt skat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	114.610	93.129
Indregnet i resultatopgørelsen	31.891	22.463
Korrektion mellem udskudt og aktuel skat primo	2.640	(982)
Ultimo	149.141	114.610

Udskudt skat vedrører immaterielle og materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre hensatte forpligtelser.

18 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemål i henhold til Grundejernes investeringfond.

19 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.639	6.964	781.984	713.224
Leasingforpligtelser	2.876	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.155	0
Anden gæld	0	0	69.333	0
	6.515	6.964	854.472	713.224

20 Anden gæld

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Afledte finansielle instrumenter	99.760	131.761
Anden gæld i øvrigt	28.537	30.739
	128.297	162.500

21 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

22 Ændring i arbejdskapital

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(2.367)	203
Ændring i tilgodehavender	(45.954)	1.955
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.569)	1.542
	(49.890)	3.700

23 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 99.760 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 420.739 t.kr. og kan specificeres således:

Sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 286.455 t.kr., fast rente på 2,05% - 5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, resthovedstol 123.504 t.kr., fast rente på 2,03% - 4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044

Ej sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 10.780 t.kr., fast rente på 4,99%, og sidste kontrakt udløber i 2027

24 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme t.kr.	Børsnoterede værdipapirer t.kr.	Afledte finansielle instrumenter t.kr.
Dagsværdi ultimo	1.472.716	134.021	(99.760)
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	152.845	22.586	668
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen.	0	0	31.333

25 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	452	706

26 Eventualforpligtelser

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Andre eventualforpligtelser	3.800	7.500
Eventualforpligtelser i alt	3.800	7.500
Kautions- og garantiforpligtelser	11.976	11.976
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	11.976	11.976

Sambeskatning

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. 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.

27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.471.685 t.kr. (1.307.973 t.kr. i 2019/2020).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.875 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 627.509 t.kr. (632.612 t.kr. i 2019/20).

Til sikkerhed for bankgæld i Nordea og OTC-rammer er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 964 t.kr. (48.052 t.kr. i 2019/20).

Bankgæld i 2020/2021 udgør 0 t.kr. (832 t.kr. i 2019/20).

Afledte finansielle instrumenter udgør 69.811 t.kr. (91.769 t.kr. i 2019/20).

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswapsaftaler med Nordea er 66.918 t.kr. af andre værdipapirer og kapitalandele stillet til sikkerhed for Nordea i et bundet depot.

Til sikkerhed for renteswapsaftaler med Nordea er indbetalt på bundet konto i Nordea, som selskabet ikke kan disponere over, som udgør 45.660 t.kr. i 2020/2021. regnskabsmæssige værdi på 45.660 t.kr. er registreret under kortftistet andre tilgodehavender.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret værdipapir og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 19.354 t.kr. (15.384 t.kr. i 2019/2020)

Bank gæld i 2020/2021 udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2019/2020).

Afledte finansielle instrumenter udgør 29.950 t.kr. (39.993 t.kr. i 2019/2020).

Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapir og bankindeståender udgør 7,070 t.kr. (5.687 t.kr. i 2019/2020)

Bankgæld udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2019/2020).

28 Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

29 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:
D.P.P. Holding 2 ApS, Odense

30 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS	Odense	85
Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS	Odense	85
FP ApS	Odense	85
J.V.P.'s Minde ApS	Odense	85
Poulsen & Finsen A/S	Odense	100

Se den fulde koncernoversigt i ledelsesberetningen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(283)	(265)
Bruttoresultat		(283)	(265)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		144.769	91.287
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		92	0
Andre finansielle indtægter	1	7.956	6.980
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(202)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(9.930)	(8.708)
Resultat før skat		142.402	89.294
Skat af årets resultat	3	480	433
Årets resultat	4	142.882	89.727

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		697.767	491.736
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		183.735	151.100
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	177
Finansielle aktiver	5	881.502	643.013
Anlægsaktiver		881.502	643.013
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.273	3.346
Udskudt skat	6	480	551
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	245
Tilgodehavender		2.753	4.142
Likvide beholdninger		1.160	577
Omsætningsaktiver		3.913	4.719
Aktiver		885.415	647.732

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		545.399	394.455
Overført overskud eller underskud		67.515	54.628
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	6.000
Egenkapital		614.914	457.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.678	163.655
Anden gæld		69.333	24.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	270.011	188.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144	155
Gæld til tilknyttede virksomheder		346	1.292
Anden gæld		0	1.047
Kortfristede gældsforpligtelser		490	2.494
Gældsforpligtelser		270.501	190.649
Passiver		885.415	647.732
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.000	394.455	54.628	6.000	457.083
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	516	(516)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.484)	(5.484)
Valutakursreguleringer	0	(335)	0	0	(335)
Opløsning af opskrivninger	0	(8.309)	8.309	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	26.626	0	0	26.626
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.858)	0	0	(5.858)
Årets resultat	0	138.820	4.062	0	142.882
Egenkapital ultimo	2.000	545.399	67.515	0	614.914

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.956	6.980
	7.956	6.980

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.587	8.618
Renteomkostninger i øvrigt	278	85
Øvrige finansielle omkostninger	65	5
	9.930	8.708

3 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	71	(188)
Refusion i sambeskatning	(551)	(245)
	(480)	(433)

4 Forslag til resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	6.000
Overført resultat	142.882	83.727
	142.882	89.727

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	105.591	151.100	13
Tilgange	46.777	32.635	0
Afgange	0	0	(13)
Kostpris ultimo	152.368	183.735	0
Opskrivninger primo	386.145	0	164
Egenkapitalreguleringer	20.434	0	0
Andel af årets resultat	144.769	0	0
Udbytte	(5.949)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	(164)
Opskrivninger ultimo	545.399	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	697.767	183.735	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	480	551
Udskudt skat i alt	480	551

Bevægelser i året	2020/21 t.kr.
Primo	551
Indregnet i resultatopgørelsen	(71)
Ultimo	480

Fremførbare skattemæssige underskud er optaget som udskudt skatteaktiv, da disse forventes udnyttet inden 3-5 år i koncernen.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020/21 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	200.678	200.678
Anden gæld	69.333	0
	270.011	200.678

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 mellemværende i Nordea. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 3,95 mio.kr. pr. 30.06.2021.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheds mellemværende i Danske Bank. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 27 mio.kr. pr. 30.06.2021.

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.

D.P.P. Holding 2 ApS, Odense

D.P.P. Holding ApS, Odense

H.P.P. Holding 2 ApS, Odense

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.

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

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet 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 alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden 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 virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af virksomheder 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. regnskabsposter.

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

Resultatopgørelsen

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 tilknyttede virksomheder

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

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, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede 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.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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).

Balancen**Materielle aktiver**

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 jendomme.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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 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

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over

leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.