



H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 20715987

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.01.2023

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021/22	10
Koncernens balance pr. 30.06.2022	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021/22	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021/22	27
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2022	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22	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: 01.07.2021 - 30.06.2022
Telefonnummer: 66 14 13 52

Bestyrelse

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

Direktion

Hans Peter Poulsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.01.2023

Direktion

Hans Peter Poulsen

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 06.01.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	202.520	200.664	226.712	217.133	225.829
Bruttoresultat	257.463	211.392	165.225	167.726	99.215
Driftsresultat	237.826	192.578	148.041	150.488	81.694
Resultat af finansielle poster	(30.115)	9.129	(9.209)	(19.263)	(19.212)
Årets resultat	169.913	167.293	117.052	111.225	53.431
Årets resultat ekskl. minoriteter	144.020	142.882	89.729	83.659	40.479
Balancesum	2.051.585	1.884.886	1.590.337	1.449.312	1.328.649
Investeringer i materielle aktiver	20.014	17.782	15.018	9.906	49.189
Egenkapital	951.474	721.097	583.087	479.269	428.881
Egenkapital ekskl. minoriteter	810.414	614.914	457.083	377.918	324.667
Nøgletal					
Nettomargin (%)	83,90	83,37	51,63	51,22	23,66
Egenkapitalforrentning (%)	20,21	26,66	21,49	23,81	13,13
Soliditetsgrad (%)	39,50	32,62	28,74	26,08	24,44

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 212,7 mio.kr. før skat mod 206,7 mio.kr. sidste år.

Koncernens resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 209,2 mio.kr. og negativt påvirket af tab på investeringer i værdipapirer for 15,2 mio.kr.

Koncernens egenkapital og moderselskabets egenkapital er påvirket af positivt dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med henholdsvis 66,9 mio.kr. og 56,9mio.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens forventede et resultat før skat på 30-40 mio. kr. eksklusive eventuelle dagsværdireguleringer samt effekter af udviklingen på værdipapirmarkedene. Årets driftsresultat blev 237 mio kr. Fratrullet værdireguleringer på investeringsejendomme giver det et resultat før finansielle poster på 28 mio.kr. Finansielle poster udgør en nettoudgift på 25,1 mio. kr. hvoraf 15,2 mio. kr. kan henføres til dagsværdireguleringer.

Koncernens resultat før skat og eksklusive eventuelle dagsværdireguleringer samt effekter af udviklingen på værdipapirmarkedene udgør derfor for 2021/22, 18,1 mio. kr, hvilket er i underkanten af det forventede, men tilfredsstillende henset til markedsudviklingen.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat før skat i niveauet 15-20 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 A/S

Datterselskaber

Poulsen & Finsen A/S, 100%

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS, 85%

Ejendomsselskabet Kræmmersgaard, Odense ApS, 85%

J.V.P.'s Minde ApS, 85%

FP ApS, 85% (moder i underkoncern 1)

Underkoncern 1

FP ApS (moder)

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

Bananhandel Import/Eksport ApS, 100%

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

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

FP1 Germany Immobiliengesellschaft mbH, 100% Tyskland (moder i underkoncern 2)

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.

Redegørelse for politik for dataetik

Koncernen anvender både interne og eksterne data omkring kunder. Det er koncernens politik, at medarbejdere, kunder og leverandørers data i alle henseender indhentes, opbevares og anvendes forsvarligt.

Politikken fungerer i samspil med koncernens GDPR-politik, der er kommunikeret ud i organisationen. Det er erfaringen, at et godt kendskab til koncernens GDPR-politik blandt koncernens medarbejdere er med til at understøtte en etisk forsvarlig brug af data.

De eksterne data omkring kunder vedrører i nogen udstrækning følsomme data, da en del af virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til personer og erhverv. Håndteringen af følsomme data sker i et system, der er særligt udviklet til udlejning af boliger og indeholder beskyttelse af lejeretlige- og personfølsomme data. I forbindelse med udlejning indhentes alene nødvendig data til brug for den konkrete udlejning. De medarbejdere, der håndterer personfølsomme data, er alle uddannet i håndteringen af følsomme data.

Endelig håndterer koncernen data om medarbejderne, i det omfang at det er relevant for deres ansættelse i koncernen. Koncernen bestræber sig løbende på, kun at indhente og anvende data, der er nødvendig i den konkrete situation. Derudover lægges vægt på, at data kun opbevares i det omfang, det er nødvendigt eller påkrævet i henhold til lovgivningen.

Virksomheden tager etisk ansvar og sikrer, at alle løsninger der implementeres bakkens op af etiske overvejelser.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning	2	202.520	200.664
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	209.270	155.579
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(803)	2.497
Andre driftsindtægter		846	360
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(108.848)	(116.940)
Andre eksterne omkostninger	4	(45.522)	(30.768)
Bruttoresultat		257.463	211.392
Personaleomkostninger	5	(18.916)	(18.000)
Af- og nedskrivninger	6	(721)	(814)
Driftsresultat		237.826	192.578
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.006	4.981
Indtægter af andre finansielle aktiver		53	73
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.246	4.003
Andre finansielle indtægter	7	15.541	30.918
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(154)	(331)
Andre finansielle omkostninger	8	(49.801)	(25.534)
Resultat før skat		212.717	206.688
Skat af årets resultat	9	(42.804)	(39.395)
Årets resultat	10	169.913	167.293

Koncernens balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Investeringsejendomme		1.694.538	1.475.790
Produktionsanlæg og maskiner		522	611
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.281	1.966
Materielle aktiver under udførelse		1.811	4.189
Materielle aktiver	11	1.699.152	1.482.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.689	91.472
Kapitalandele i associerede virksomheder		29.883	24.877
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.962	19.564
Andre tilgodehavender		1.364	3.156
Finansielle aktiver	12	130.898	139.069
Anlægsaktiver		1.830.050	1.621.625
Råvarer og hjælpematerialer		186	376
Fremstillede varer og handelsvarer		4.996	5.799
Forudbetalinger for varer		1.268	865
Varebeholdninger		6.450	7.040
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.385	8.434
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.314	4.672
Andre tilgodehavender	13	33.279	66.447
Tilgodehavende skat		105	0
Periodeafgrænsningsposter	14	378	219
Tilgodehavender		47.461	79.772

Andre værdipapirer og kapitalandele	117.876	140.195
Værdipapirer og kapitalandele	117.876	140.195
<hr/>		
Likvide beholdninger	49.748	36.254
<hr/>		
Omsætningsaktiver	221.535	263.261
<hr/>		
Aktiver	2.051.585	1.884.886
<hr/>		

Passiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital	15, 16	2.000	2.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(7.901)	(64.761)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.820	21.092
Overført overskud eller underskud		780.495	650.583
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000	6.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		810.414	614.914
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		141.060	106.183
Egenkapital		951.474	721.097
Udskudt skat	17	206.039	149.141
Andre hensatte forpligtelser	18	4.545	4.577
Hensatte forpligtelser		210.584	153.718
Gæld til realkreditinstitutter		767.118	781.984
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.000	3.155
Anden gæld		56.000	69.333
Langfristede gældsforpligtelser	19	826.118	854.472
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	6.291	6.515
Bankgæld		87	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.332	8.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		331	0
Gæld til associerede virksomheder		0	345
Skyldige sambeskatningsbidrag		6.478	11.135
Anden gæld	20	39.445	128.297
Periodeafgrænsningsposter	21	445	447
Kortfristede gældsforpligtelser		63.409	155.599
Gældsforpligtelser		889.527	1.010.071
Passiver		2.051.585	1.884.886
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 2021/22

	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 tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.000	(64.761)	21.092	650.583	6.000	614.914	106.183	721.097
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0	516	(516)	0	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(5.484)	(5.484)	(1.051)	(6.535)
Valutakursreguleringer	0	0	0	104	0	104	18	122
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	72.898	0	0	0	72.898	12.842	85.740
Øvrige egenkapitalposter	0	0	3.722	(3.722)	0	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(16.038)	0	0	0	(16.038)	(2.825)	(18.863)
Årets resultat	0	0	5.006	133.014	6.000	144.020	25.893	169.913
Egenkapital ultimo	2.000	(7.901)	29.820	780.495	6.000	810.414	141.060	951.474

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Driftsresultat		237.826	192.578
Af- og nedskrivninger		721	807
Regulering af investeringsejendomme		(209.270)	(155.579)
Ændringer i arbejdskapital	22	35.857	(49.890)
Pengestrømme vedrørende primær drift		65.134	(12.084)
Modtagne finansielle indtægter		11.653	15.182
Betalte finansielle omkostninger		(26.566)	(23.658)
Refunderet/(betalt) skat		(9.531)	(3.251)
Pengestrømme vedrørende drift		40.690	(23.811)
Køb mv. af materielle aktiver		(17.275)	(19.361)
Salg af materielle aktiver		9.595	4.942
Køb af finansielle aktiver		0	(29.956)
Salg af finansielle aktiver		5.994	116
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(8)	(46.793)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(1.694)	(91.052)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		38.996	(114.863)
Optagelse af lån		0	117.759
Afdrag på lån mv.		(15.090)	(13.086)
Udbetalt udbytte		(6.535)	(6.535)
Andre tilgodehavender		1.792	503
Mellemregning til tilknyttede virksomheder		8.317	(21.090)
Mellemregning til associerede virksomheder		(743)	(1.519)
Anden gæld		(13.330)	43.532
Nettofinansiering bankgæld		87	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(25.502)	119.564
Ændring i likvider		13.494	4.701

Likvider primo	36.254	31.553
Likvider ultimo	49.748	36.254

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	49.748	36.254
Likvider ultimo	49.748	36.254

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Danmark	165.558	158.511
Andre EU-lande	36.962	42.153
Geografiske markeder i alt	202.520	200.664
Salg af frugt og grøntsager mv.	117.197	115.009
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	84.623	83.876
Omsætning, renovering af ejendomme	700	1.779
Aktiviteter i alt	202.520	200.664

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 961 t.kr. (Fortjeneste i 2020/21: 2.361 t.kr.).

4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Lovpligtig revision	422	392
Skatterådgivning	96	267
Andre ydelser	338	319
	856	978

5 Personaleomkostninger

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Gager og lønninger	15.985	15.263
Pensioner	2.148	2.048
Andre omkostninger til social sikring	781	687
Andre personaleomkostninger	2	2
	18.916	18.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	41	41

	Ledelses- vederlag 2021/22 t.kr.	Ledelses- vederlag 2020/21 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	4.730	4.587
	4.730	4.587

6 Af- og nedskrivninger

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	757	807
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(36)	7
	721	814

7 Andre finansielle indtægter

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	398	0
Renteindtægter i øvrigt	6.875	6.125
Dagsværdireguleringer	8.268	24.793
	15.541	30.918

8 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Dagsværdireguleringer	23.470	2.207
Øvrige finansielle omkostninger	26.331	23.327
	49.801	25.534

9 Skat af årets resultat

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Aktuel skat	(12.248)	7.569
Ændring af udskudt skat	55.047	31.891
Regulering vedrørende tidligere år	5	(65)
	42.804	39.395

10 Forslag til resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	6.000	6.000
Overført resultat	138.020	136.882
Minoritetsinteressers andel af resultatet	25.893	24.411
	169.913	167.293

11 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle aktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	733.637	1.495	7.590	4.189
Valutakursreguleringer	(146)	0	0	0
Tilgange	18.667	0	983	364
Afgange	(3.560)	0	(50)	(2.742)
Kostpris ultimo	748.598	1.495	8.523	1.811
Opskrivninger primo	747.816	0	0	0
Valutakursreguleringer	8	0	0	0
Årets opskrivninger	206.414	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(5.038)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	949.200	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(5.663)	(884)	(5.624)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	2.403	0	0	0
Årets afskrivninger	0	(89)	(668)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	50	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.260)	(973)	(6.242)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.694.538	522	2.281	1.811

Koncernens ejendomsportefølje består af lejemål i Danmark og Tyskland. porteføljen består primært af boliglejemål, hvor der i enkelt ejendomme er et erhvervslokale. Udover ejendomsporteføljen, har koncernen 2 grunde i Polen, der er sat til salg.

Fordelingen mellem Danmark og Tyskland er således:

- Danmark 1.273.957 t.kr., 982 lejemål fordelt på 67.843 m²
- Tyskland 417.653 t.kr., 394 lejemål fordelt på 29.693 m²
- Grunde i Polen, 2928 t.kr.

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 138 ejendomme på i alt 53.217 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 16.156 kr.

- København, 1 ejendom på i alt 10.240 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 34.383 kr.
- Esbjerg, 2 ejendomme på i alt 4.386 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 13.297 kr.

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

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

Der er anvendt et afkastkrav for investeringsejendomme i intervallet 2,13% - 6,53%. Ved DCF-modellen er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,6%. Gennemsnitlig forrentning uden tillæg af markedspotentiale kan opgøres til 3,5%. Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.778 kr. pr. m², mod 15.591 kr. pr. m² pr. 30.06.2021.

I forbindelse med værdiansættelsen pr. 30.06.2022, har ledelsen indhentet vurderinger fra uafhængige ejendomsmæglere, som har reduceret ledelsens usikkerhed omkring skønnet af værdiansættelsen og klargjort udviklingspotentiale for selskabets ejendomme.

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.

Udviklingen i markedsrenterne i perioden efter statusdag har forøget usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendommen.

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

En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 168 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 243 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 14.066 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. 30.06.2022 (4,0% pr. 30.06.2021). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 46,6 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 60,1 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 tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	91.472	63	19.564	3.156
Tilgange	0	0	398	0
Afgange	(11.783)	0	0	(1.792)
Kostpris ultimo	79.689	63	19.962	1.364
Opskrivninger primo	0	24.814	0	0
Andel af årets resultat	0	5.006	0	0
Opskrivninger ultimo	0	29.820	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.689	29.883	19.962	1.364

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

13 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår likvider med 4.310 t.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	Nominal 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

Bevægelser i året	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Primo	149.141	114.610
Indregnet i resultatopgørelsen	55.047	31.891
Korrektion mellem udskudt og aktuel skat primo	1.851	2.640
Ultimo	206.039	149.141

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 2021/22 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.291	3.639	767.118	701.910
Leasingforpligtelser	0	2.876	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.000	0
Anden gæld	0	0	56.000	0
	6.291	6.515	826.118	701.910

20 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Afledte finansielle instrumenter	13.137	99.760
Anden gæld i øvrigt	26.308	28.537
	39.445	128.297

21 Periodeafgrænsningsposter

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

22 Ændring i arbejdskapital

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	590	(2.367)
Ændring i tilgodehavender	36.058	(45.954)
Ændring i leverandørgæld mv.	(759)	(1.569)
Andre ændringer	(32)	0
	35.857	(49.890)

23 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 13.137 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 408.074 t.kr. og kan specificeres således:

Sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 273.328 t.kr., fast rente på 2,05% - 5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, resthovedstol 125.417 t.kr., fast rente på 2,03% - 4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044

Ej sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 9.329 t.kr., fast rente på 4,99%, og sidste kontrakt udløber i 2027

Sikring af fremtidig pengestrøm:

Der er indgået valutaterminskontrakt vedrørende køb af 560 t.USD, til en fastlagt kurs, som på statusdagen udgør en positiv værdi på 240 t.kr. kontrakterne har udløb i perioden juli 2022 til februar 2023. Dagsværdien af de finansielle kontrakter er indregnet under andre tilgodehavender. Valutaterminskontrakterne sikre koncernens varekøb i USD.

24 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme t.kr.	Børsnoterede værdipapirer t.kr.	Afledte finansielle instrumenter t.kr.
Dagsværdi ultimo	1.691.610	114.223	(12.897)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	207.683	(8.739)	1.123
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	85.740

25 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	768	452

26 Eventualforpligtelser

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Andre eventualforpligtelser	1.235	3.800
Eventualforpligtelser i alt	1.235	3.800
Andre eventualforpligtelser	1.822	0
Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder	1.822	0
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 og udbytter for sambeskattede selskaber.

27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.690.579 t.kr. (1.474.685 t.kr. i 2020/2021).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpane-brev nom. 17.875 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssig

værdi af pantsatte ejendomme udgør 735.054 t.kr. (627.509 t.kr. i 2020/21).

Til sikkerhed for den negative værdi af renteswapsaftaler med Nordea, 13.429 t.kr. er 21.059 t.kr. af andre værdipapirer og kapitalandele stillet til sikkerhed for Nordea i et bundet depot.

Til sikkerhed for renteswapsaftaler med Nordea, 13.429 t.kr. er indbetalt på bundet konto i Nordea, som selskabet ikke kan disponere over, som udgør 4.310 t.kr. i 2021/2022. Regnskabsmæssige værdi på 4.310 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 11.051 t.kr. (19.354 t.kr. i 2020/2021)

Bank gæld i 2021/2022 udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2020/2021).

Afledte finansielle instrumenter udgør et tilgodehavende på 292 t.kr. (et skyldigt beløb på 29.950 t.kr. i 2020/2021).

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 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(148)	(287)
Bruttoresultat		(148)	(287)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		147.096	144.769
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.351	8.048
Andre finansielle indtægter	1	465	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(9.233)	(8.362)
Andre finansielle omkostninger	2	(3.379)	(1.766)
Resultat før skat		143.152	142.402
Skat af årets resultat	3	868	480
Årets resultat	4	144.020	142.882

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		895.879	697.767
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.281	183.735
Finansielle aktiver	5	1.040.160	881.502
Anlægsaktiver		1.040.160	881.502
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.201	2.273
Udskudt skat	6	0	480
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		867	0
Periodeafgrænsningsposter	7	2	0
Tilgodehavender		9.070	2.753
Andre værdipapirer og kapitalandele		67.703	0
Værdipapirer og kapitalandele		67.703	0
Likvide beholdninger		11.319	1.160
Omsætningsaktiver		88.092	3.913
Aktiver		1.128.252	885.415

Passiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		743.511	545.399
Overført overskud eller underskud		58.903	61.515
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000	6.000
Egenkapital		810.414	614.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.708	200.678
Anden gæld		56.000	69.333
Langfristede gældsforpligtelser	8	303.708	270.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145	144
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.985	346
Kortfristede gældsforpligtelser		14.130	490
Gældsforpligtelser		317.838	270.501
Passiver		1.128.252	885.415
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22

	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	545.399	61.515	6.000	614.914
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	516	(516)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.484)	(5.484)
Valutakursreguleringer	0	104	0	0	104
Øvrige egenkapitalposter	0	72.898	0	0	72.898
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(16.038)	0	0	(16.038)
Årets resultat	0	141.148	(3.128)	6.000	144.020
Egenkapital ultimo	2.000	743.511	58.903	6.000	810.414

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Dagsværdireguleringer	465	0
	465	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.379	1.705
Øvrige finansielle omkostninger	0	61
	3.379	1.766

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	480	71
Refusion i sambeskatning	(1.348)	(551)
	(868)	(480)

4 Forslag til resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	6.000	6.000
Overført resultat	138.020	136.882
	144.020	142.882

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.
Kostpris primo	152.368	183.735
Tilgange	0	49.849
Afgange	0	(89.303)
Kostpris ultimo	152.368	144.281
Opskrivninger primo	545.399	0
Egenkapitalreguleringer	56.965	0
Andel af årets resultat	147.096	0
Udbytte	(5.949)	0
Opskrivninger ultimo	743.511	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	895.879	144.281

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	867	480
Udskudt skat i alt	867	480

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	480	551
Indregnet i resultatopgørelsen	387	(71)
Ultimo	867	480

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt forsikringspræmier.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	247.708	200.678
Anden gæld	56.000	0
	303.708	200.678

9 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	67.703
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	465

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkautioner over for dattervirksomheders mellemværende i Nordea. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 3,95 mio.kr. pr. 30.06.2022.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheds mellemværende i Danske Bank. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 27 mio.kr. pr. 30.06.2022.

12 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

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.

Manglende sammenlignelighed

Der er i sammenligningstillene for moderselskabet ændret i egenkapitalen som følgende af manglende præsentation af forslag til udbytte. Dette er korrigeret i 2021/2022 og har ikke resultat effekt. Effekten af ændringen kan henføres til en ændring i overført overskud og forslag til udbytte på 6.000 t.kr.

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 forøgelser 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:

	Brugstid
	År
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.

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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

Tilgodehavender

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

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 skat

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

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 leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

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 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.