



H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10
5000 Odense C
CVR-nr. 20715987

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.11.2020

Palle Ove Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019/20	10
Koncernens balance pr. 30.06.2020	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20	24
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2020	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H.P.P. Holding A/S

Grønløkkevej 10

5000 Odense C

CVR-nr.: 20715987

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Telefonnummer: 66 14 13 52

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen, formand

Hans Peter Poulsen

Jens Misser Poulsen

Hans 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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.11.2020

Direktion

Hans Peter Poulsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Palle Ove Nielsen
formand

Hans Peter Poulsen

Jens Misser Poulsen

Hans 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 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 koncernregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 05.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	226.712	217.133	225.829	687.329	586.903
Bruttoresultat	165.225	167.726	99.215	132.530	167.368
Driftsresultat	148.041	150.488	81.694	55.699	95.949
Resultat af finansielle poster	(9.210)	(19.263)	(19.212)	379	(23.598)
Årets resultat	117.052	111.225	53.431	48.187	54.863
Årets resultat ekskl. minoriteter	89.729	83.659	40.479	35.394	47.169
Balancesum	1.590.337	1.449.312	1.328.649	1.243.573	1.287.222
Investeringer i materielle aktiver	15.018	9.906	49.189	7.657	20.806
Egenkapital	583.087	479.269	428.881	385.110	323.271
Egenkapital ekskl. minoriteter	457.083	377.918	324.667	291.926	240.673
Nøgletal					
Nettomargin (%)	51,63	51,22	23,66	7,01	9,35
Egenkapitalforrentning (%)	21,49	23,81	13,13	13,29	20,20
Soliditetsgrad (%)	28,74	26,08	24,44	23,47	18,70

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 143,7 mio.kr. før skat mod 134,2 mio.kr. sidste år.

Koncernens resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 113,3 mio.kr. og negativt påvirket af nettotab på investeringer i værdipapirer for 4,8 mio.kr.

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

Særlige risici

Driftsmæssige risici

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

Markedsrisici

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

Renterisici

Da den rentebærende realkreditgæld udgør et væsentligt beløb, har koncernen sikret sig fast rente på en betydelig del af gælden via renteswaps med løbetider modsvarende realkreditlånenes. På den del af gælden, hvorpå der ikke er sikret fast rente, har koncernen renterisici, og væsentlige ændringer i den korte rente vil påvirke indtjeningen.

I koncernen er den samlede prioritetsgæld 684 mio. kr., Heraf er 510 mio. kr. optaget med variabel rente. Af disse variable lån er 421 mio. kr. (83%) sikret til fast rente via renteswap. Realkreditlån med fast rente udgør 174 mio. kr. Den samlede prioritetsgæld består således af en fast forrentet del på 595 mio. kr. (87%) og en variabel del på 89 mio. kr. (13%).

Miljømæssige forhold

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

Koncernforhold

Moderselskab

H.P.P. Holding ApS

Datterselskaber

Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS, 85%

Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS, 85%

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

FP ApS, 71% (moder i underkoncern 1)

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.D.P. Holding 2 ApS.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

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

Begivenheder efter balancedagen

I 2020 er COVID-19 indtruffet. 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 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Nettoomsætning	2	226.712	217.133
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	113.286	119.320
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(351)	(237)
Andre driftsindtægter		0	863
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(144.609)	(133.999)
Andre eksterne omkostninger		(29.813)	(35.354)
Bruttoresultat		165.225	167.726
Personaleomkostninger	5	(16.474)	(16.761)
Af- og nedskrivninger	6	(710)	(477)
Driftsresultat		148.041	150.488
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.833	2.976
Indtægter af andre finansielle aktiver		24	30
Andre finansielle indtægter	7	14.497	9.213
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(158)	(152)
Andre finansielle omkostninger	8	(23.573)	(28.354)
Resultat før skat		143.664	134.201
Skat af årets resultat	9	(26.612)	(22.976)
Årets resultat	10	117.052	111.225

Koncernens balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Investeringsejendomme		1.315.859	1.198.421
Produktionsanlæg og maskiner		709	502
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.610	1.758
Materielle aktiver under udførelse		1.579	0
Materielle aktiver	11	1.319.757	1.200.681
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.600	52.030
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.896	15.062
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.700	13.473
Andre værdipapirer og kapitalandele		177	217
Andre tilgodehavender		3.659	9.573
Finansielle aktiver	12	110.032	90.355
Anlægsaktiver		1.429.789	1.291.036
Råvarer og hjælpematerialer		265	287
Fremstillede varer og handelsvarer		3.302	3.653
Forudbetalinger for varer		1.106	936
Varebeholdninger		4.673	4.876
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.442	12.422
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	707
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.691	1.450
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	268
Udskudt skat	13	0	1.279
Andre tilgodehavender		19.364	17.671
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.839
Periodeafgrænsningsposter	14	340	300
Tilgodehavender		35.837	35.936

Andre værdipapirer og kapitalandele	87.653	84.259
Værdipapirer og kapitalandele	87.653	84.259
<hr/>		
Likvide beholdninger	32.385	33.205
<hr/>		
Omsætningsaktiver	160.548	158.276
<hr/>		
Aktiver	1.590.337	1.449.312
<hr/>		

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital	15, 16	2.000	2.000
Overført overskud eller underskud		449.083	372.218
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000	3.700
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		457.083	377.918
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		126.004	101.351
Egenkapital		583.087	479.269
Udskudt skat	13	114.610	94.408
Andre hensatte forpligtelser	17	4.719	4.770
Hensatte forpligtelser		119.329	99.178
Gæld til realkreditinstitutter		676.862	672.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.624	2.624
Anden gæld	19	25.801	26.031
Langfristede gældsforpligtelser	18	705.287	701.005
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	18	6.964	6.801
Bankgæld		832	3.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.378	11.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		384	572
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.058	0
Anden gæld	19	162.500	146.979
Periodeafgrænsningsposter	20	518	442
Kortfristede gældsforpligtelser		182.634	169.860
Gældsforpligtelser		887.921	870.865
Passiver		1.590.337	1.449.312
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	21		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	22		
Eventualforpligtelser	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Transaktioner med nærtstående parter	25		
Koncernforhold	26		

Dattervirksomheder

27

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	2.000	372.218	3.700	377.918	101.351
Udbytte af egne kapitalandele	0	318	(318)	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.382)	(3.382)	(601)
Valutakursreguleringer	0	(174)	0	(174)	(72)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(8.985)	0	(8.985)	(2.560)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.977	0	1.977	563
Årets resultat	0	83.729	6.000	89.729	27.323
Egenkapital ultimo	2.000	449.083	6.000	457.083	126.004
					I alt t.kr.
Egenkapital primo					479.269
Udbytte af egne kapitalandele					0
Udbetalt ordinært udbytte					(3.983)
Valutakursreguleringer					(246)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter					(11.545)
Skat af egenkapitalbevægelser					2.540
Årets resultat					117.052
Egenkapital ultimo					583.087

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

I 2020 er COVID-19 indtruffet. 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

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Danmark	180.564	174.773
Andre EU-lande	46.148	42.360
Geografiske markeder i alt	226.712	217.133
Salg af frugt og grøntsager mv.	143.541	128.106
Lejeindtægter, udlejningsejendomme	82.256	80.218
Omsætning, renovering af ejendomme	915	8.809
Aktiviteter i alt	226.712	217.133

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår fortjeneste ved salg af ejendomme med 2.683 t.kr. (Fortjeneste i 2018/19: 2.959 t.kr.).

4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Lovpligtig revision	426	417
Skatterådgivning	196	229
Andre ydelser	681	747
	1.303	1.393

5 Personaleomkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Gager og lønninger	14.172	14.529
Pensioner	1.746	1.651
Andre omkostninger til social sikring	554	579
Andre personaleomkostninger	2	2
	16.474	16.761

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	38	35
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2019/20 t.kr.	Ledelses- vederlag 2018/19 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.014	3.028
	3.014	3.028

6 Af- og nedskrivninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	769	740
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(59)	(263)
	710	477

7 Andre finansielle indtægter

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.510	2.578
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	329	268
Renteindtægter i øvrigt	10.658	6.367
	14.497	9.213

8 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	11	0
Øvrige finansielle omkostninger	23.562	28.354
	23.573	28.354

9 Skat af årets resultat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Aktuel skat	3.439	563
Ændring af udskudt skat	22.463	23.316
Regulering vedrørende tidligere år	710	(903)
	26.612	22.976

10 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	6.000	3.700
Overført resultat	83.729	79.959
Minoritetsinteressers andel af resultatet	27.323	27.566
	117.052	111.225

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	716.763	1.211	6.388	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	12.611	0	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(4.981)	0	0	0
Valutakursreguleringer	(208)	0	0	0
Tilgange	0	284	544	1.579
Afgange	0	0	(271)	0
Kostpris ultimo	724.185	1.495	6.661	1.579
Opskrivninger primo	488.286	0	0	0
Valutakursreguleringer	(552)	0	0	0
Årets opskrivninger	111.810	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.208)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(999)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	597.337	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(6.628)	(709)	(4.630)	0
Årets afskrivninger	0	(77)	(692)	0
Tilbageførsel ved afgang	965	0	271	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.663)	(786)	(5.051)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.315.859	709	1.610	1.579

Danske ejendomme

Selskabets ejendomme består af boligejendomme, som kan specificeres således:

- Odense, 147 ejendomme på i alt 54.403 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 12.523 kr.
- København, 1 ejendom på i alt 10.232 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 21.950 kr.
- Esbjerg, 2 ejendomme på i alt 4.386 m², gennemsnitlig værdi pr. m² 8.962 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.

Følsomhedsanalyse:

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens danske ejendomme udgør 4,1% pr. 30.06.2020 (4,4% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 98,8 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 127,9 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 12.342 kr. pr. m².

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt dagsværdireguleringer efter bruttohuslejeopgørelser (kaltmiete).

Følsomhedsanalyse:

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

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

Tyske investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens tyske ejendomme udgør 4,3% pr. 30.06.2020 (5,3% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkrav med et gennemsnit på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 35,7 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med et gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 45,0 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.
Kostpris primo	52.030	63	13.473	23
Tilgange	16.570	0	4.227	0
Kostpris ultimo	68.600	63	17.700	23
Opskrivninger primo	0	14.999	0	194
Andel af årets resultat	0	4.834	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	(40)
Opskrivninger ultimo	0	19.833	0	154
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.600	19.896	17.700	177

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

13 Udskudt skat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Materielle aktiver	(130.151)	(106.680)
Tilgodehavender	(11)	(10)
Forpligtelser	422	422
Fremførbare skattemæssige underskud	15.130	13.139
Udskudt skat i alt	(114.610)	(93.129)

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

Udskudt skat er indregnet således i balancen	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Udskudte skatteaktiver	0	1.279
Udskudte skatteforpligtelser	(114.610)	(94.408)
	(114.610)	(93.129)

Fremførbare skattemæssige underskud vedrørende kurstab efter selskabsskatteloven §11B er optaget som udskudt skatteaktiv, da disse forventes udnyttet i forbindelse med udløb af finansielle kontrakter.

14 Periodeafgrænsningsposter

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

15 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
A-aktier	20	20000	20.000
B-aktier	1.980	1980000	1.980.000
	2.000		2.000.000

16 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi t.kr.	Bogført pariværdi t.kr.	Andel af virksomhedskapital %
Aktieklasser A	8	8.000	8.000	0,4
Aktieklasser B	164	164.000	164.000	8,2
Beholdning af egne kapitalandele	172	172.000	172.000	8,60

17 Andre hensatte forpligtelser

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

18 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.964	6.801	676.862	525.601
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.624	0
Anden gæld	0	0	25.801	0
	6.964	6.801	705.287	525.601

19 Anden gæld

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Afledte finansielle instrumenter	131.761	120.799
Anden gæld i øvrigt	30.739	26.180
	162.500	146.979

20 Periodeafgrænsningsposter

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

21 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 131.761 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 432.960 t.kr. og kan specificeres således:

Sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 299.102 t.kr., fast rente på 2,05% - 5,05%, og sidste kontrakt udløber i 2044
- Danske Bank, resthovedstol 121.703 t.kr., fast rente på 2,03% - 4,49%, og sidste kontrakt udløber i 2044

Ej sikring af fast rente:

- Nordea, resthovedstol 12.155 t.kr., fast rente på 4,99%, og sidste kontrakt udløber i 2027

22 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	706	529

23 Eventualforpligtelser

	2019/20t.	2018/19t.
	kr.	kr.
Andre eventualforpligtelser	7.500	590
Eventualforpligtelser i alt	7.500	590
Kautions- og garantiforpligtelser	11.976	11.296
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	11.976	11.296

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.

24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.307.973 t.kr. (1.194.041 t.kr. i 2018/2019).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 43.575 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 632.612 t.kr. (602.510 t.kr. i 2018/19).

Til sikkerhed for bankgæld i Nordea og OTC-rammer er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 48.052 t.kr. (51.018 t.kr. i 2018/19).

Bankgæld i 2019/2020 udgør 832 t.kr. (3.540 t.kr. i 2018/19).

Afledte finansielle instrumenter udgør 91.769 t.kr. (87.914 t.kr. i 2018/19).

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret værdipapir og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer og bankindeståender udgør 15.384 t.kr. (15.213 t.kr. i 2018/2019)

Bank gæld i 2019/2020 udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2018/2019).

Afledte finansielle instrumenter udgør 39.993 t.kr. (28.050 t.kr. i 2018/2019).

Til sikkerhed for bankgæld i Sydbank er deponeret værdipapirer og bankindeståender. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapir og bankindeståender udgør 5.687 t.kr. (8.023 t.kr. i 2018/2019)

Bankgæld udgør 0 t.kr. (0 t.kr. i 2018/2019).

25 Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

26 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

27 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Jagtvej 42, Odense ApS	Odense	85
Ejendomsselskabet Kræmmergaarden, Odense ApS	Odense	85
FP ApS	Odense	70,6
J.V.P.'s Minde ApS	Odense	70,6
Poulsen & Finsen A/S	Odense	100

Se den fulde koncernoversigt i ledelsesberetningen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(265)	(414)
Bruttoresultat		(265)	(414)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		91.287	85.211
Indtægter af andre finansielle aktiver		0	12
Andre finansielle indtægter	1	6.980	1.332
Andre finansielle omkostninger	2	(8.708)	(2.843)
Resultat før skat		89.294	83.298
Skat af årets resultat	3	433	366
Årets resultat	4	89.727	83.664

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		491.736	411.030
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.100	109.776
Andre værdipapirer og kapitalandele		177	177
Finansielle aktiver	5	643.013	520.983
Anlægsaktiver		643.013	520.983
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.346	2.628
Udskudt skat	6	551	364
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		245	0
Tilgodehavender		4.142	2.992
Likvide beholdninger		577	92
Omsætningsaktiver		4.719	3.084
Aktiver		647.732	524.067

Passiver

	Note	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		394.455	313.748
Overført overskud eller underskud		54.628	58.472
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.000	3.700
Egenkapital		457.083	377.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.655	113.656
Anden gæld		24.500	24.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	188.155	138.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155	194
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.292	7.740
Anden gæld		1.047	57
Kortfristede gældsforpligtelser		2.494	7.991
Gældsforpligtelser		190.649	146.147
Passiver		647.732	524.067
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019/20

	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	313.748	58.472	3.700	377.920
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	318	(318)	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.382)	(3.382)
Valutakursreguleringer	0	(174)	0	0	(174)
Øvrige egenkapitalposter	0	(8.985)	0	0	(8.985)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.977	0	0	1.977
Årets resultat	0	87.889	(4.162)	6.000	89.727
Egenkapital ultimo	2.000	394.455	54.628	6.000	457.083

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.980	1.332
	6.980	1.332

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.618	2.837
Renteomkostninger i øvrigt	85	6
Øvrige finansielle omkostninger	5	0
	8.708	2.843

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	(188)	(364)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(2)
Refusion i sambeskatning	(245)	0
	(433)	(366)

4 Forslag til resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	6.000	3.700
Overført resultat	83.727	79.964
	89.727	83.664

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	109.776	13
Tilgange	0	41.324	0
Kostpris ultimo	105.591	151.100	13
Opskrivninger primo	305.439	0	164
Egenkapitalreguleringer	(7.182)	0	0
Andel af årets resultat	91.287	0	0
Udbytte	(3.399)	0	0
Opskrivninger ultimo	386.145	0	164
Regnskabsmæssig værdi ultimo	491.736	151.100	177

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke disse tilgodehavender indfriet inden for de kommende 12 måneder.

6 Udskudt skat

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	551	364
Udskudt skat i alt	551	364
		2019/20 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo		364
Indregnet i resultatopgørelsen		187
Ultimo		551

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 2019/20 t.kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	163.655
Anden gæld	24.500
	188.155

Langfristede forpligtelser består af gæld, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke gælden indfriet inden for de kommende 12 måneder.

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 89,2 mio.kr. pr. 30.06.2020.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for dattervirksomheds mellemværende i Danske Bank. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 27 mio.kr. pr. 30.06.2020.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter faktureringsmetoden.

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

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 ejendommens 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 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.

Dagsværdien for tyske ejendomme opgøres med udgangspunkt i anskaffelsessum inkl. købsomkostninger tillagt dagsværdireguleringer efter bruttohuslejeopgørelser (kaltmiete)

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.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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