

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2019.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for De Forenede Ejendomsselskaber A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. oktober 2019

Direktion

Henrik Jensen
adm. direktør

Chalotte Köhne

Bestyrelse

Steffen Ebdrup
formand

H.C. Hansen

Chalotte Köhne

Birgitte Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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. juni 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 koncernen eller 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 7. oktober 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

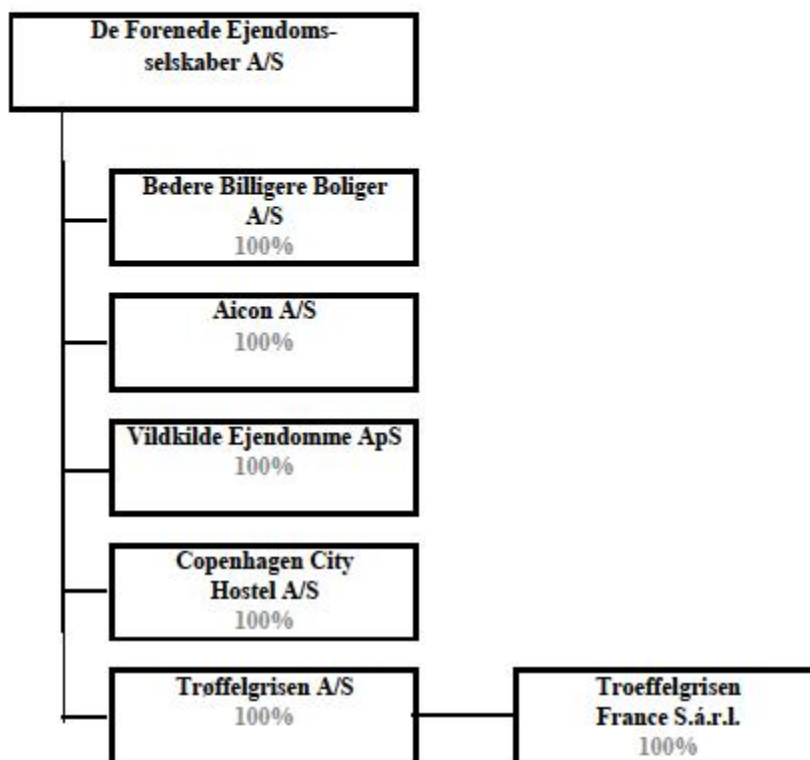
Preben Dunker

statsautoriseret revisor
mne9228

Selskabsoplysninger

Selskabet	De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Telefon: 39 29 56 56 CVR-nr.: 37 51 14 71 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Steffen Ebdrup, formand H.C. Hansen Chalotte Köhne Birgitte Nielsen
Direktion	Henrik Jensen, adm. direktør Chalotte Köhne
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Dattervirksomheder	Aicon A/S, København Bedre Billigere Boliger A/S, København Copenhagen City Hostel A/S, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København Troffelgrisen France S.á.r.l., Nice

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	49.971	133.300	151.273	51.083
Resultat af ordinær primær drift	22.954	72.090	97.127	26.280
Finansielle poster, netto	-11.251	-7.479	-9.304	-20.532
Årets resultat	9.133	58.312	87.023	18.954
Balance:				
Balancesum	1.804.928	1.712.514	1.720.072	1.743.657
Investeringer i materielle anlægsaktiver, brutto	57.019	66.401	394.269	629.554
Egenkapital	721.477	711.532	650.687	553.634
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	57	58	60	52
Nøgletal i %:				
Solidsgrad	40,0	41,5	37,8	31,8
Egenkapitalforrentning	6,3	6,6	14,0	6,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Solidsgrad
$$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning
$$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

***Resultat** Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 23.549.467 kr. mod 56.392.703 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.132.869 kr. mod 58.312.398 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017/18 forventede et ordinært resultat efter skat på 5 mio. i 2018/19. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2019/20 forventes et resultat på ca. 5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsåret er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for De Forenede Ejendomsselskaber A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden De Forenede Ejendomsselskaber A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori De Forenede Ejendomsselskaber A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Salgsværdien af aktiver bestemt for salg indregnes i nettoomsætningen ved levering og risikoovergang til køber. Omkostninger vedrørende aktiver bestemt for salg indregnes på samme tidspunkt i resultatopgørelsen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af ejendomme i opførelsesperioden indregnes i kostprisen for ejendommen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, som omfatter selskabets domicilejendom, indregnes og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger inkl. finansieringsomkostninger i opførelsesperioden.

Investeringsjendomme opdeles i udlejningsjendomme og projektejendomme.

Udlejningsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af den forventede scrapværdi ved brugstidens udløb. Scrapværdien revurderes løbende. Der afskrives ikke på grunde.

Projektejendomme har karakter af udviklingsjendomme og byggeretter, som anskaffes med henblik på istandsættelse og udvikling med salg for øje. Projektejendomme og byggeretter måles til kostpris.

For begge ejendomsstyper gælder, at der nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Aktiver bestemt for salg (Projektejendomme)

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter De Forenede Ejendomsselskaber A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18	
	49.971.479	133.300.446	23.549.467	56.392.703	
1	Personaleomkostninger	-23.159.883	-46.650.721	-5.472.100	-30.110.534
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.857.477	-14.559.797	-3.429.676	-14.123.546
	Driftsresultat	22.954.119	72.089.928	14.647.691	12.158.623
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.761.390	58.575.336
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.300.022	4.073.007
	Andre finansielle indtægter	17.740.545	11.386.744	17.734.683	7.728.351
2	Øvrige finansielle omkostninger	-28.991.282	-18.865.655	-28.462.748	-18.530.945
	Resultat før skat	11.703.382	64.611.017	9.981.038	64.004.372
3	Skat af årets resultat	-2.570.513	-6.298.619	-848.169	-5.691.974
4	Årets resultat	9.132.869	58.312.398	9.132.869	58.312.398
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	9.132.869	58.312.398		
		9.132.869	58.312.398		

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
<u>Note</u>					
Anlægsaktiver					
5	Grunde og bygninger	29.601.082	29.711.254	29.601.082	29.711.254
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	988.266	1.229.385	910.725	1.024.069
7	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	144.700.096	162.885.074	144.700.096	144.980.180
8	Investeringsejendomme	861.249.268	839.224.384	768.573.116	744.539.179
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.036.538.712</u>	<u>1.033.050.097</u>	<u>943.785.019</u>	<u>920.254.682</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	27.230.520	41.314.139
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.230.520</u>	<u>41.314.139</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.036.538.712</u>	<u>1.033.050.097</u>	<u>971.015.539</u>	<u>961.568.821</u>

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Omsætningsaktiver					
Fremstillede varer og handelsvarer	307.184	314.130	0	0	
Aktiver bestemt for salg	26.861.210	21.215.255	0	12.300.000	
Varebeholdninger i alt	<u>27.168.394</u>	<u>21.529.385</u>	<u>0</u>	<u>12.300.000</u>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.508.643	39.424.129	23.432.499	37.133.911	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	63.957.400	23.569.695	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.559.158	1.340.563	
Andre tilgodehavender	512.307.703	407.498.705	512.113.983	407.295.773	
10 Periodeafgrænsningsposter	2.003.605	2.289.280	1.492.034	2.024.192	
Tilgodehavender i alt	<u>539.819.951</u>	<u>449.212.114</u>	<u>603.555.074</u>	<u>471.364.134</u>	
Likvide beholdninger	<u>201.400.687</u>	<u>208.722.434</u>	<u>177.933.671</u>	<u>202.290.286</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>768.389.032</u>	<u>679.463.933</u>	<u>781.488.745</u>	<u>685.954.420</u>	
Aktiver i alt	<u>1.804.927.744</u>	<u>1.712.514.030</u>	<u>1.752.504.284</u>	<u>1.647.523.241</u>	

Balance 30. juni

Passiver					
<u>Note</u>	<u>Koncern</u>		<u>Modervirksomhed</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Egenkapital					
11	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
12	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	4.051.632
13	Overført resultat	720.477.117	710.531.733	720.477.117	706.480.101
	Egenkapital før minoritetsinteresser	721.477.117	711.531.733	721.477.117	711.531.733
	Egenkapital i alt	721.477.117	711.531.733	721.477.117	711.531.733
Hensatte forpligtelser					
14	Hensættelser til udskudt skat	106.406.010	106.998.014	106.405.718	106.953.789
	Hensatte forpligtelser i alt	106.406.010	106.998.014	106.405.718	106.953.789
Gældsforpligtelser					
15	Ansvarlig lånekapital	0	367.101.438	0	367.101.438
16	Gæld til realkreditinstitutter	288.774.795	300.989.989	250.490.679	261.785.047
	Deposita	4.267.078	4.262.174	2.235.106	2.376.099
	Selskabsskat	3.814.803	16.743.222	3.814.803	16.743.222
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	66.287	84.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	296.856.676	689.096.823	256.606.875	648.090.306

Balance 30. juni

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
<u>Note</u>					
	Kortfristet del af langfristet gæld	356.094.850	23.285.007	355.173.547	21.968.629
	Gæld til pengeinstitutter	0	23.403.499	0	262.533
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.786.406	5.149.786	398.051	782.738
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.511.565	23.004.341	7.654.602	20.201.654
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	545.206	11.101.246
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	231.386.126	0	231.386.126	0
	Selskabsskat	16.293.222	327.756	16.293.222	257.026
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	84.500	0
17	Anden gæld	60.109.701	129.711.000	56.479.320	126.373.587
18	Periodeafgrænsningsposter	6.071	6.071	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>680.187.941</u>	<u>204.887.460</u>	<u>668.014.574</u>	<u>180.947.413</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>977.044.617</u>	<u>893.984.283</u>	<u>924.621.449</u>	<u>829.037.719</u>
	Passiver i alt	<u>1.804.927.744</u>	<u>1.712.514.030</u>	<u>1.752.504.284</u>	<u>1.647.523.241</u>

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
20 Eventualposter
21 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.000.000	0	710.531.733	711.531.733
Resultatandel	0	0	9.132.869	9.132.869
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	790.198	790.198
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	22.317	22.317
	1.000.000	0	720.477.117	721.477.117

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.000.000	4.051.632	706.480.101	711.531.733
Resultatandel	0	-4.051.632	13.184.501	9.132.869
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	790.198	790.198
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	22.317	22.317
	1.000.000	0	720.477.117	721.477.117

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern	
	2018/19	2017/18
Årets resultat	9.132.869	58.312.398
22 Reguleringer	16.610.715	-9.033.555
23 Ændring i driftskapital	-172.053.442	-376.767.786
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-146.309.858	-327.488.943
Renteindbetalinger og lignende	17.740.545	11.211.168
Renteudbetalinger og lignende	-28.991.282	-18.865.655
Pengestrøm fra ordinær drift	-157.560.595	-335.143.430
Betalt selskabsskat	-348.346	5.009.507
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-157.908.941	-330.133.923
Køb af materielle anlægsaktiver	-57.019.956	-124.972.045
Salg af materielle anlægsaktiver	45.118.238	659.030.902
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11.901.718	534.058.857
Optagelse af langfristet gæld	0	45.939.000
Afdrag på langfristet gæld	-13.006.789	-10.995.060
Finansielle instrumenter (værdiregulering)	1.013.074	2.651.802
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-23.403.499	-175.079.605
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	197.886.126	117.910.984
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	162.488.912	-19.572.879
Ændring i likvider	-7.321.747	184.352.055
Likvider 1. juli 2018	208.722.434	24.370.379
Likvider 30. juni 2019	201.400.687	208.722.434
Likvider		
Likvide beholdninger	201.400.687	208.722.434
Likvider 30. juni 2019	201.400.687	208.722.434

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018/19	2017/18	2018/19	2017/18
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	22.878.040	44.401.863	7.288.664	31.051.195
Pensioner	2.464.859	5.940.697	561.975	2.931.957
Andre omkostninger til social sikring	344.484	308.161	148.961	127.382
Heraf fordelt vedrørende nærtstående selskaber	-2.527.500	-4.000.000	-2.527.500	-4.000.000
	23.159.883	46.650.721	5.472.100	30.110.534
Direktion	7.447.062	32.030.441	4.714.979	23.042.994
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
	7.647.062	32.230.441	4.914.979	23.242.994
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	57	58	21	21
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	216.371	319.582
Andre finansielle omkostninger	28.991.282	18.865.655	28.246.377	18.211.363
	28.991.282	18.865.655	28.462.748	18.530.945
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	3.620.927	22.052.076	1.854.650	21.409.982
Årets regulering af udskudt skat	-592.004	-9.716.439	-548.071	-9.680.990
Regulering af tidligere års skat	-458.410	-6.037.018	-458.410	-6.037.018
	2.570.513	6.298.619	848.169	5.691.974

Noter

4. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.051.632	2.769.454
Overføres til overført resultat	13.184.501	55.542.944
Disponeret i alt	9.132.869	58.312.398

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2018	30.041.418	29.994.585	30.041.418	29.994.585
Tilgang i årets løb	0	46.833	0	46.833
Kostpris 30. juni 2019	30.041.418	30.041.418	30.041.418	30.041.418
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-330.164	-219.992	-330.164	-219.992
Årets afskrivninger	-110.172	-110.172	-110.172	-110.172
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	-440.336	-330.164	-440.336	-330.164
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	29.601.082	29.711.254	29.601.082	29.711.254

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2018	3.007.048	2.978.061	2.285.268	2.285.268
Tilgang i årets løb	212.844	45.187	212.844	0
Afgang i årets løb	-5.233	-16.200	-5.233	0
Kostpris 30. juni 2019	3.214.659	3.007.048	2.492.879	2.285.268
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-1.777.663	-1.338.100	-1.261.199	-910.418
Årets afskrivninger	-453.963	-455.763	-326.188	-350.781
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	5.233	16.200	5.233	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	-2.226.393	-1.777.663	-1.582.154	-1.261.199
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	988.266	1.229.385	910.725	1.024.069
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. juli 2018	162.885.074	494.652.966	144.980.180	145.429.195
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	-331.318.877	0	0
Tilgang i årets løb	41.383.803	41.256.208	41.383.803	41.256.208
Afgang i årets løb	-26.547.178	0	-26.547.178	0
Overførsler	-33.021.603	-41.705.223	-15.116.709	-41.705.223
Kostpris 30. juni 2019	144.700.096	162.885.074	144.700.096	144.980.180
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	144.700.096	162.885.074	144.700.096	144.980.180

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. juli 2018	848.813.313	919.725.557	753.083.044	823.799.304
Tilgang i årets løb	15.423.309	25.053.175	14.923.180	25.053.175
Afgang i årets løb	-5.249.562	-64.058.688	-3.040.407	-63.862.704
Overførsler	15.116.709	-31.906.731	15.116.709	-31.906.731
Kostpris 30. juni 2019	874.103.769	848.813.313	780.082.526	753.083.044
Afskrivninger 1. juli 2018	-9.588.929	-6.355.685	-8.543.865	-5.641.673
Årets af- og nedskrivninger	-3.319.403	-3.297.134	-3.019.376	-13.674.593
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	53.831	63.890	53.831	10.772.401
Afskrivninger 30. juni 2019	-12.854.501	-9.588.929	-11.509.410	-8.543.865
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	861.249.268	839.224.384	768.573.116	744.539.179

Moderselskab

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 5.221 t.kr. mod 5.137 t.kr. sidste år.

Koncern

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 5.221 t.kr. mod 5.137 t.kr. sidste år.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2018	0	0	37.262.507	37.408.507
Tilgang i årets løb	0	0	1.132.674	0
Afgang i årets løb	0	0	0	-146.000
Kostpris 30. juni 2019	0	0	38.395.181	37.262.507
Opskrivninger 1. juli 2018	0	0	4.051.632	1.282.178
Omregning til valutakurs	0	0	22.317	-19.156
Årets resultat	0	0	4.761.390	2.818.350
Realiseret ved selskabssalg	0	0	0	-29.740
Udbytte	0	0	-20.000.000	0
Opskrivninger 30. juni 2019	0	0	-11.164.661	4.051.632
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	0	0	27.230.520	41.314.139
Tilknyttede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
Aicon A/S			København	100 %
Bedre Billigere Boliger A/S			København	100 %
Copenhagen City Hostel A/S			København	100 %
Trøffelgrisen A/S			København	100 %
Vildkilde Ejendomme ApS			København	100 %
Troffelgrisen France S.á.r.l.			Nice	100 %
10. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	454.366	334.512	242.680	270.903
Andre periodeafgrænsningsposter	1.549.239	1.954.768	1.249.354	1.753.289
	2.003.605	2.289.280	1.492.034	2.024.192

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
11. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2018	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á 100 kr. og multipla heraf.				
12. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2018	0	0	4.051.632	1.282.178
Resultatandel	0	0	-4.051.632	2.818.350
Valutakursreguleringer	0	0	0	-19.156
Realiseret ved selskabssalg	0	0	0	-29.740
	0	0	0	4.051.632
13. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2018	710.531.733	649.686.786	706.480.101	648.404.608
Årets overførte overskud eller underskud	9.132.869	58.312.398	13.184.501	55.542.944
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	790.198	2.651.802	790.198	2.651.802
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	22.317	-19.156	22.317	-19.156
Øvrige regulering	0	-100.097	0	-100.097
	720.477.117	710.531.733	720.477.117	706.480.101

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2018	106.998.014	115.669.544	106.953.789	115.589.870
Udskudt skat af årets resultat	-592.004	-9.716.439	-548.071	-9.680.990
Regulering af udskudt skat primo	0	1.044.909	0	1.044.909
	106.406.010	106.998.014	106.405.718	106.953.789
15. Ansvarlig lånekapital				
Ansvarlig lånekapital	348.601.438	382.101.438	348.601.438	382.101.438
Heraf forfalder inden for 1 år	-348.601.438	-15.000.000	-348.601.438	-15.000.000
	0	367.101.438	0	367.101.438
Betingelser for ansvarligt lån:				
Låneaftalen kan opsiges fra långivers side med 18 måneders varsel.				
16. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	296.268.207	309.274.996	257.062.788	268.753.676
Heraf forfalder inden for 1 år	-7.493.412	-8.285.007	-6.572.109	-6.968.629
	288.774.795	300.989.989	250.490.679	261.785.047
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	229.907.668	255.811.420	206.629.644	222.010.492

17. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 29,2 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variable kreditforeningslån til Nykredit og Danske Bank med en samlet hovedstol på 282,2 mio. kr. Forskelsrenten afregnes kvartalsvis.

Den gennemsnitlige vægtede restløbetid i aftalerne er 5,6 år med en gennemsnitlig vægtet fast rente på 3,10 % - beregnet med hovedstol som vægt.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2019	30/6 2018	30/6 2019	30/6 2018
18. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	6.071	6.071	0	0
	6.071	6.071	0	0

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 257,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 942,9 mio. kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 210 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019 på 942,8 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 0 t.kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 7,5 mio. kr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på 27,2 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 296,3 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.053 mio. kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 240,2 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019 på 1.053 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 0 mio. kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 7,5 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde på 1,6 mio. kr. med pant i rækkehuse, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 77,9 mio. kr.

Noter

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Moderselskab

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 38 måneder og en samlet restleasingydelse på 596 t.kr. + moms pr. 30. juni 2019.

Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 38 måneder og en samlet restleasingydelse på 596 t.kr. + moms pr. 30. juni 2019.

Moderselskab

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut for følgende selskaber:

Valby Maskinfabrik 12 ApS

Nimbusparken I ApS

Valby Maskinfabrik 8 ApS

Trøffelgrisen A/S

Bedre Billigere Boliger A/S

Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden hos kreditinstitutter i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2019 7,5 mio.kr. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 237,7 mio.kr. til kreditinstitut. Pantet omfatter de nævnte selskabers ejendomme.

Noter

20. Eventualposter (fortsat) Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncern

Selskaber i koncernen har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut for følgende nærtstående selskaber, som ikke indgår i koncernen:

Valby Maskinfabrik 12 ApS

Nimbusparken I ApS

Valby Maskinfabrik 8 ApS

Gælden hos kreditinstitutter i ovenstående selskaber udgør pr. 30. juni 2019 7,5 mio.kr. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 237,7 mio.kr. til kreditinstitut. Pantet omfatter de nævnte selskabers ejendomme.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær: Jørgen Troelsfeldt, Schweiz

Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår. Jf. årsregnskabslovens § 98 c stk. 7 er der ikke givet oplysninger om transaktioner med nærtstående parter.

Noter

22. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.857.477	14.559.797
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.049.267	-37.711.848
Andre finansielle indtægter	-17.740.545	-11.211.165
Øvrige finansielle omkostninger	28.991.282	18.865.655
Skat af årets resultat	2.570.513	6.298.619
Øvrige reguleringer	-18.745	165.387
	<u>16.610.715</u>	<u>-9.033.555</u>

23. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	6.946	-97.082
Ændring i tilgodehavender	-90.607.836	-321.490.493
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-81.452.552	-55.180.211
	<u>-172.053.442</u>	<u>-376.767.786</u>