

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2018.

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 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. november 2018

Direktion

Henrik Jensen
adm. direktør

Chalotte Köhne

Jens Eger Larsen

Per Denis Leth

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. november 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

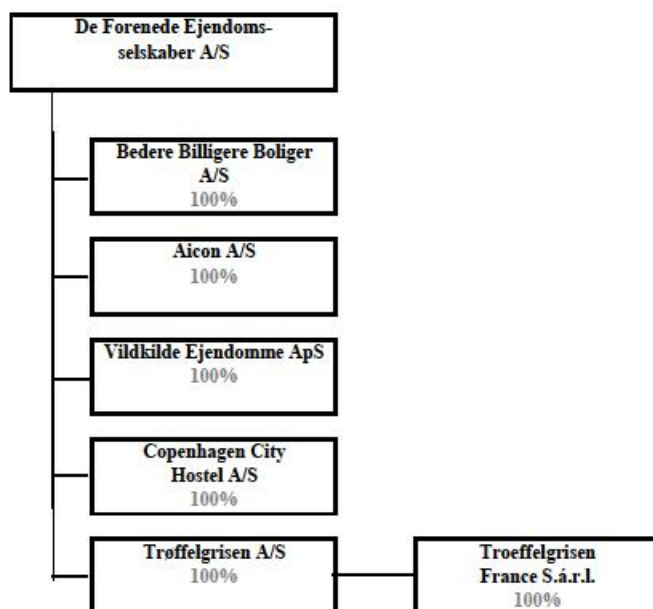
Preben Dunker

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9228

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 Jens Eger Larsen Per Denis Leth
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

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	114.424	151.273	51.083
Resultat af ordinær primær drift	72.090	97.127	26.280
Finansielle poster, netto	-7.479	-9.304	-20.532
Årets resultat	58.312	87.023	18.954
Balance:			
Balancesum	1.712.514	1.720.072	1.743.657
Investeringer i materielle anlægsaktiver, brutto	66.401	394.269	629.554
Egenkapital	711.532	650.687	553.634
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	58	60	52
Nøgletal i %:			
Soliditetsgrad	41,5	37,8	31,8
Egenkapitalforrentning	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:

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

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 114.424.474 kr. mod 151.272.578 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 58.312.398 kr. mod 87.022.966 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2018-2019 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.

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 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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 datter- 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 skattegodehavender 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. Skattegodehavender 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		
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17	
	114.424.474	151.272.578	49.589.144	46.573.918	
	Bruttofortjeneste				
1	Personaleomkostninger	-27.774.749	-50.264.148	-10.501.655	-34.145.094
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.559.797	-3.881.009	-14.123.546	-3.459.341
	Driftsresultat	72.089.928	97.127.421	24.963.943	8.969.483
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	45.770.016	84.659.597
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.073.007	4.612.164
	Andre finansielle indtægter	11.386.744	7.559.019	7.728.351	3.974.446
2	Øvrige finansielle omkostninger	-18.865.655	-16.863.017	-18.530.945	-14.929.597
	Resultat før skat	64.611.017	87.823.423	64.004.372	87.286.093
3	Skat af årets resultat	-6.298.619	-800.457	-5.691.974	-263.127
4	Årets resultat	58.312.398	87.022.966	58.312.398	87.022.966
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	58.312.398	87.022.966		
		58.312.398	87.022.966		

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
Note					
Anlægsaktiver					
5	Grunde og bygninger	29.711.254	29.774.593	29.711.254	29.774.593
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.229.385	1.639.961	1.024.069	1.374.850
7	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	162.885.074	494.652.966	144.980.180	145.429.195
8	Investeringsjendomme	839.224.384	913.369.872	744.539.179	818.157.631
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.033.050.097</u>	<u>1.439.437.392</u>	<u>920.254.682</u>	<u>994.736.269</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	41.314.139	38.690.685
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>41.314.139</u>	<u>38.690.685</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.033.050.097</u>	<u>1.439.437.392</u>	<u>961.568.821</u>	<u>1.033.426.954</u>

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Omsætningsaktiver					
Fremstillede varer og handelsvarer	314.130	217.048	0	0	
Aktiver bestemt for salg	<u>21.215.255</u>	<u>124.644.138</u>	<u>12.300.000</u>	<u>113.505.678</u>	
Varebeholdninger i alt	<u>21.529.385</u>	<u>124.861.186</u>	<u>12.300.000</u>	<u>113.505.678</u>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.424.129	26.813.313	37.133.911	25.728.625	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	23.569.695	318.469.430	
Tilgodehavende selskabsskat	0	3.681.291	0	3.681.291	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.319.839	1.074.377	
Andre tilgodehavender	407.498.705	99.395.634	407.295.773	99.162.223	
10 Periodeafgrænsningsposter	<u>2.289.280</u>	<u>1.512.674</u>	<u>2.024.192</u>	<u>714.287</u>	
Tilgodehavender i alt	<u>449.212.114</u>	<u>131.402.912</u>	<u>471.343.410</u>	<u>448.830.233</u>	
Likvide beholdninger	<u>208.722.434</u>	<u>24.370.379</u>	<u>202.290.286</u>	<u>11.133.701</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>679.463.933</u>	<u>280.634.477</u>	<u>685.933.696</u>	<u>573.469.612</u>	
Aktiver i alt	<u>1.712.514.030</u>	<u>1.720.071.869</u>	<u>1.647.502.517</u>	<u>1.606.896.566</u>	

Balance 30. juni

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018	2017	2018	2017	
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	4.051.632	1.282.178
13	Overført resultat	710.531.733	649.686.786	706.480.101	648.404.608
	Egenkapital før minoritetsinteresser	711.531.733	650.686.786	711.531.733	650.686.786
	Egenkapital i alt	711.531.733	650.686.786	711.531.733	650.686.786
Hensatte forpligtelser					
14	Hensættelser til udskudt skat	106.998.014	115.669.544	106.953.789	115.589.870
	Hensatte forpligtelser i alt	106.998.014	115.669.544	106.953.789	115.589.870
Gældsforpligtelser					
15	Ansvarlig lånekapital	367.101.438	215.818.648	367.101.438	215.818.648
16	Gæld til realkreditinstitutter	300.989.989	268.165.525	261.785.047	227.640.486
	Deposita	4.262.174	8.542.420	2.376.099	1.925.697
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	63.776	8.652
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	672.353.601	492.526.593	631.326.360	445.393.483

Balance 30. juni

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	23.285.007	21.165.531	21.968.629	19.859.133
Gæld til pengeinstitutter	23.403.499	198.483.104	262.533	151.503.872
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.149.786	5.090.007	782.738	45.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.004.341	43.535.082	20.201.654	22.313.294
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	11.101.246	17.536.009
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	33.371.806	0	33.371.806
Selskabsskat	17.070.978	0	17.000.248	0
17 Anden gæld	129.711.000	156.005.037	126.373.587	148.769.574
18 Periodeafgrænsningsposter	6.071	3.538.379	0	1.827.490
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>221.630.682</u>	<u>461.188.946</u>	<u>197.690.635</u>	<u>395.226.427</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>893.984.283</u>	<u>953.715.539</u>	<u>829.016.995</u>	<u>840.619.910</u>
Passiver i alt	<u>1.712.514.030</u>	<u>1.720.071.869</u>	<u>1.647.502.517</u>	<u>1.606.896.566</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 2017	1.000.000	0	649.686.786	650.686.786
Resultatandel	0	0	58.312.398	58.312.398
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	2.651.802	2.651.802
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-19.156	-19.156
Øvrige regulering	0	0	-100.097	-100.097
	1.000.000	0	710.531.733	711.531.733

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	1.000.000	1.282.178	648.404.608	650.686.786
Resultatandel	0	2.818.350	55.542.944	58.361.294
Valutakursreguleringer	0	-19.156	0	-19.156
Realiseret ved selskabssalg	0	-29.740	0	-29.740
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	2.651.802	2.651.802
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-19.156	-19.156
Øvrige regulering	0	0	-100.097	-100.097
	1.000.000	4.051.632	706.480.101	711.531.733

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern	
	2017/18	2016/17
Årets resultat	58.312.398	87.022.966
22 Reguleringer	-9.033.555	11.926.488
23 Ændring i driftskapital	-376.767.786	30.218.288
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-327.488.943	129.167.742
Renteindbetalinger og lignende	11.211.168	7.559.017
Renteudbetalinger og lignende	-18.865.655	-16.863.017
Pengestrøm fra ordinær drift	-335.143.430	119.863.742
Betalt selskabsskat/refusion	5.009.507	-24.279.548
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-330.133.923	95.584.194
Køb af materielle anlægsaktiver og køb af handelsejendomme	-124.972.045	-398.552.925
Salg af materielle anlægsaktiver	659.030.902	441.032.888
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	534.058.857	42.479.963
Optagelse af langfristet gæld	45.939.000	16.862.172
Afdrag på langfristet gæld	-10.995.060	-12.901.332
Finansielle instrumenter (værdiregulering)	2.651.802	9.954.128
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-175.079.605	-328.355.369
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	117.910.984	166.190.454
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-19.572.879	-148.249.947
Ændring i likvider	184.352.055	-10.185.790
Likvider 1. juli 2017	24.370.379	34.556.169
Likvider 30. juni 2018	208.722.434	24.370.379
Likvider		
Likvide beholdninger	208.722.434	24.370.379
Likvider 30. juni 2018	208.722.434	24.370.379

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	19.805.023	46.674.660	6.454.355	32.392.848
Pensioner	5.940.697	1.856.553	2.931.957	788.781
Andre omkostninger til social sikring	308.161	334.403	127.382	157.845
Personaleomkostninger i øvrigt	1.720.868	1.398.532	987.961	805.620
	27.774.749	50.264.148	10.501.655	34.145.094
Direktion	32.030.441	31.161.036	23.042.994	22.772.997
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
	32.230.441	31.361.036	23.242.994	22.972.997
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	58	60	21	23
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	319.582	502.517
Andre finansielle omkostninger	18.865.655	16.863.017	18.211.363	14.427.080
	18.865.655	16.863.017	18.530.945	14.929.597
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	22.052.076	0	21.409.982	-2.807.574
Årets regulering af udskudt skat	-9.716.439	1.063.687	-9.680.990	3.333.931
Regulering af tidligere års skat	-6.037.018	-263.230	-6.037.018	-263.230
	6.298.619	800.457	5.691.974	263.127

Noter

	Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.769.454	320.172
Overføres til overført resultat	55.542.944	86.702.794
Disponeret i alt	58.312.398	87.022.966

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2017	29.994.585	29.994.585	29.994.585	29.994.585
Tilgang i årets løb	46.833	0	46.833	0
Kostpris 30. juni 2018	30.041.418	29.994.585	30.041.418	29.994.585
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-219.992	-109.996	-219.992	-109.996
Årets afskrivninger	-110.172	-109.996	-110.172	-109.996
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	-330.164	-219.992	-330.164	-219.992
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	29.711.254	29.774.593	29.711.254	29.774.593

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2017	2.978.061	2.757.592	2.285.268	2.195.768
Tilgang i årets løb	45.187	220.469	0	89.500
Afgang i årets løb	-108.200	0	-92.000	0
Kostpris 30. juni 2018	2.915.048	2.978.061	2.193.268	2.285.268
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-1.338.100	-842.847	-910.418	-505.349
Årets afskrivninger	-455.763	-495.253	-350.781	-405.069
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	108.200	0	92.000	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	-1.685.663	-1.338.100	-1.169.199	-910.418
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	1.229.385	1.639.961	1.024.069	1.374.850
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. juli 2017	494.652.966	197.753.772	145.429.195	0
Regulering primo	0	0	0	115.619.982
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-331.318.877	0	0	0
Tilgang i årets løb	41.256.208	334.232.272	41.256.208	67.142.291
Overførsler	-41.705.223	-37.333.078	-41.705.223	-37.333.078
Kostpris 30. juni 2018	162.885.074	494.652.966	144.980.180	145.429.195
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	162.885.074	494.652.966	144.980.180	145.429.195

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. juli 2017	919.725.557	1.066.188.628	823.799.304	970.262.375
Regulering primo, (bygninger under opførsel)	0	-115.619.982	0	-115.619.982
Tilgang i årets løb	25.053.175	59.817.053	25.053.175	59.817.053
Afgang i årets løb	-64.058.688	-14.487.542	-63.862.704	-14.487.542
Overførsler	-21.198.004	-76.172.600	-21.198.004	-76.172.600
Kostpris 30. juni 2018	859.522.040	919.725.557	763.791.771	823.799.304
Afskrivninger 1. juli 2017	-6.355.685	-3.262.276	-5.641.673	-2.879.748
Årets af- og nedskrivninger	-14.005.861	-3.275.760	-13.674.593	-2.944.276
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	63.890	182.351	63.674	182.351
Afskrivninger 30. juni 2018	-20.297.656	-6.355.685	-19.252.592	-5.641.673
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	839.224.384	913.369.872	744.539.179	818.157.631

Moderselskab

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 5.137 t.kr. mod 10.597 t.kr. sidste år.

Koncern

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 5.137 t.kr. mod 15.386 t.kr. sidste år.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2017	0	0	37.408.507	219.126.438
Tilgang i årets løb	0	0	0	2.218.800
Afgang i årets løb	0	0	-146.000	-183.936.731
Kostpris 30. juni 2018	0	0	37.262.507	37.408.507
Opskrivninger 1. juli 2017	0	0	1.282.178	962.006
Omregning til valutakurs	0	0	-19.156	1.146
Årets resultat	0	0	2.818.350	597.224
Realiseret ved selskabssalg	0	0	-29.740	-278.198
Opskrivninger 30. juni 2018	0	0	4.051.632	1.282.178
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	0	0	41.314.139	38.690.685
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 %
10. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	334.512	288.137	270.903	197.521
Andre periodeafgrænsningsposter	1.954.768	1.224.537	1.753.289	516.766
	2.289.280	1.512.674	2.024.192	714.287

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
11. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2017	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 2017	0	0	1.282.178	962.006
Resultatandel	0	0	2.818.350	597.224
Valutakursreguleringer	0	0	-19.156	1.146
Realiseret ved selskabssalg	0	0	-29.740	-278.198
	0	0	4.051.632	1.282.178
13. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2017	649.686.786	552.635.567	648.404.608	551.672.416
Årets overførte overskud eller underskud	58.312.398	87.022.967	55.542.944	86.702.794
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	2.651.802	9.954.128	2.651.802	9.954.128
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	-19.156	0	-19.156	1.146
Øvrige regulering	-100.097	74.124	-100.097	74.124
	710.531.733	649.686.786	706.480.101	648.404.608

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2018	30/6 2017	30/6 2018	30/6 2017
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2017	115.669.544	112.369.534	115.589.870	112.255.939
Udskudt skat af årets resultat	-9.716.439	3.300.010	-9.680.990	3.333.931
Regulering af udskudt skat primo	1.044.909	0	1.044.909	0
	106.998.014	115.669.544	106.953.789	115.589.870
15. Ansvarlig lånekapital				
Ansvarlig lånekapital	382.101.438	230.818.648	382.101.438	230.818.648
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000	-15.000.000
	367.101.438	215.818.648	367.101.438	215.818.648
Betingelser for ansvarligt lån: Låneaftalen kan opsiges fra långivers side med 18 måneders varsel.				
16. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	309.274.996	274.331.056	268.753.676	232.499.619
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.285.007	-6.165.531	-6.968.629	-4.859.133
	300.989.989	268.165.525	261.785.047	227.640.486
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	255.811.420	236.793.538	222.010.492	201.649.359
17. Anden gæld				
I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps med 30.213 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variable forrentede kreditforeningslån til Nykredit og Danske Bank med en samlet hovedstol på 332,2 mio.kr. Forskelsrenten afregnes kvartalsvis. Den gennemsnitlige vægtede restløbetid i aftalerne er 6,4 år med en gennemsnitlig vægtet fast rente på 2,95% - beregnet med hovedstol som vægt.				

Noter

18. Periodeafgrænsningsposter

Moderselskab

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 0 t.kr (2016/17 1.827 t.kr.). I 2016/17 bestod posten primært af forudbetalinger af ejendomsskat fra nærtstående virksomheder.

Koncern

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 6 t.kr (2016/17 3.538 t.kr.). I 2016/17 bestod posten primært af forudbetalinger af ejendomsskat fra nærtstående virksomheder.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 269.016 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 931.530 t.kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 605.000 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018 på 931.530 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 28.376 t.kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 126.039 t.kr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på 40.981 t.kr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 332.268 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.050.543 t.kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 607.500 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018 på 1.050.543 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 51.516 t.kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 303.328 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde på 1.560 t.kr. med pant i rækkehuse, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 80.673 t.kr.

Noter

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Moderselskab

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 47 måneder og en samlet restleasingydelse på 720 t.kr. + moms pr. 30. juni 2018.

Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 47 måneder og en samlet restleasingydelse på 7 t.kr. + moms pr. 30. juni 2018.

Moderselskab

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut for følgende selskaber:

Valby Maskinfabrik 10 ApS

Valby Maskinfabrik 12 ApS

Valby Maskinfabrik 11 ApS

Nimbusparken I ApS

Valby Maskinfabrik 8 ApS

Valby Maskinfabrik 7 ApS

Trøffelgrisen A/S

Bedre Billigere Boliger A/S

Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden hos kreditinstitutter i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2018 325,9 mio.kr. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 632,7 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 10 ApS
Valby Maskinfabrik 12 ApS
Valby Maskinfabrik 11 ApS
Nimbusparken I ApS
Valby Maskinfabrik 8 ApS
Valby Maskinfabrik 7 ApS

Gælden hos kreditinstitutter i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2018 303,3 mio.kr. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 632,7 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.

Block P2 ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 1. oktober 2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Block GKL3 ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 1. april 2018 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Noter

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær: Jørgen Troelsfeldt, Haltenstrasse 25C, 6318
Walchwil, 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.

22. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	14.559.797	3.881.009
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-37.711.848	-2.133.100
Andre finansielle indtægter	-11.211.165	-7.559.019
Øvrige finansielle omkostninger	18.865.655	16.863.017
Skat af årets resultat	6.298.619	800.457
Øvrige reguleringer	165.387	74.124
	<u>-9.033.555</u>	<u>11.926.488</u>

23. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-97.082	-217.048
Ændring i tilgodehavender	-321.490.493	-25.105.621
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-55.180.211	55.540.957
	<u>-376.767.786</u>	<u>30.218.288</u>