

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2016.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. november 2016

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 erklæringer

Til kapitalejeren i De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 11. november 2016

BRANDT

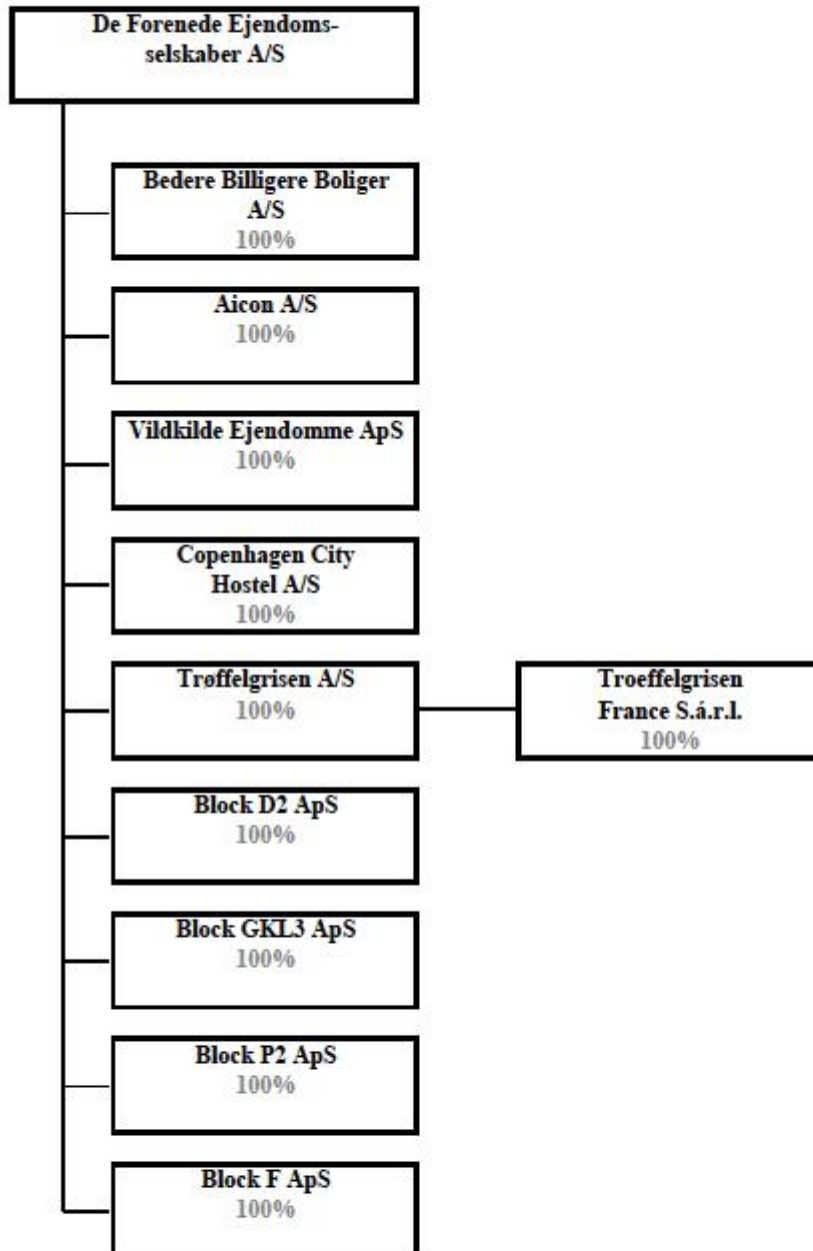
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København
	Telefon: 39 29 56 56
	CVR-nr.: 37 51 14 71
	Hjemsted: København
	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
Modervirksomhed	De Forenede Ejendomsselskaber A/S
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 Block D2 ApS, København Block GKL3 ApS, København Block P2 ApS, København Block F ApS, København

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2015/16 <u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:	
Nettoomsætning	73.039
Resultat af ordinær primær drift	-3.664
Finansielle poster, netto	9.412
Årets resultat	18.954
Balance:	
Balancesum	1.743.657
Egenkapital	553.634
Pengestrømme:	
Investering i fast ejendom, brutto	-629.554
Medarbejdere:	
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	52
Nøgletal i %: *)	
Soliditetsgrad	31,8
Egenkapitalforrentning	6,8

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør t.kr. 73.039. Årets resultat efter skat udgør t.kr. 19.072.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ændringer i selskabsstruktur

De Forenede Ejendomsselskaber A/S er stiftet via ophørsspaltning af det tidligere De Forenede Ejendomsselskaber A/S pr. 01.02.2016. Spaltningen er sket ved overdragelse af det indskydende selskabs aktiver og forpligtelser som helhed til 11 nye kapitalselskaber, og der er således tale om en fuldstændig spaltning, hvor det indskydende selskab ophørte som konsekvens af spaltningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning 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.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er sammenligningstal for resultatopgørelsen. For moderselskabet er åbningsbalancen anvendt som sammenligningstal. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden De Forenede Ejendomsselskaber A/S samt dattervirksomheder, hvori De Forenede Ejendomsselskaber A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

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 dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Posterne indeholder bl.a. avance ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

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 på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver 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.

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme opdeles i udlejningsjendomme og projektejendomme.

Udlejningsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 20 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Projektejendomme har karakter af udviklingsjendomme, som anskaffes med henblik på istandsættelse og udvikling for herefter at blive solgt.

Projektejendomme og byggeretter måles til kostpris.

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

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 moderselskabets 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 moderselskabets 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, moderselskabet 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 koncern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

*Resultat	<u>Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf</u>
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse

	Koncern	Moderselskab
	1/7 2015	1/7 2015
	- 30/6	- 30/6
	2016	2016
Note	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	73.039	31.520
Andre driftsomkostninger	-120	0
Andre driftsindtægter	14.526	11.069
Direkte omkostninger	-4.878	0
Andre eksterne omkostninger	-25.866	-9.834
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-35.562	-29.331
Bruttoresultat	21.139	3.424
1 Personaleomkostninger	-20.990	-6.369
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.813	-3.445
Driftsresultat	-3.664	-6.390
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	32.506
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.649
Andre finansielle indtægter	32.486	903
2 Andre finansielle omkostninger	-23.074	-23.323
Resultat før skat	5.748	5.345
Skat af årets resultat	13.206	13.609
Årets resultat	18.954	18.954
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.590
Udbytte for regnskabsåret		0
Overføres til overført resultat		16.364
Disponeret fra overført resultat		0
Disponeret i alt		18.954

Balance 30. juni

Aktiver	Koncern	Morderselskab	
<u>Note</u>	2016	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3 Grunde og bygninger	29.885	29.885	29.993
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.915	1.690	2.014
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	498.412	0	220.832
6 Investeringsejendomme	<u>1.062.927</u>	<u>967.384</u>	<u>1.934.846</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.593.139</u>	<u>998.959</u>	<u>2.187.685</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>220.087</u>	<u>35.444</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>220.087</u>	<u>35.444</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.593.139</u>	<u>1.219.046</u>	<u>2.223.129</u>
Omsætningsaktiver			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>13.346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>13.346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.078	1.816	286
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	168.356	36.761
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	635	0
Andre tilgodehavender	96.917	94.162	13.636
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.621</u>	<u>607</u>	<u>231</u>
Tilgodehavender i alt	<u>102.616</u>	<u>265.576</u>	<u>50.914</u>
Likvide beholdninger	<u>34.556</u>	<u>20.120</u>	<u>21.595</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>150.518</u>	<u>285.696</u>	<u>72.509</u>
Aktiver i alt	<u>1.743.657</u>	<u>1.504.742</u>	<u>2.295.638</u>

Balance 30. juni

Passiver		Koncern		Moderselskab	
		2016	2016	2015	2015
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital					
8	Virksomhedskapital	500	500	500	
9	Reserve for opskrivninger	7.960	0	758.748	
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	961	10.526	
11	Overført resultat	545.174	552.173	217.213	
	Egenkapital i alt	553.634	553.634	986.987	
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	112.400	112.256	286.461	
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	4.220	
	Hensatte forpligtelser i alt	112.400	112.256	290.681	
Gældsforpligtelser					
	Ansvarlig lånekapital	69.772	69.772	0	
13	Gæld til realkreditinstitutter	264.742	222.888	569.789	
	Deposita	3.666	2.262	16.580	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	31.446	7.088	
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>338.180</u>	<u>326.368</u>	<u>593.457</u>	
	Kortfristet del af langfristet gæld	20.628	19.287	19.268	
	Gæld til pengeinstitutter	526.838	357.709	123.067	
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.396	56	1.504	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.656	33.722	43.901	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.849	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.228	13.228	148.000	
	Selskabsskat	20.523	20.523	23.386	
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	815	0	
	Anden gæld	73.895	67.144	63.538	
	Periodeafgrænsningsposter	5.279	0	0	
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>739.443</u>	<u>512.484</u>	<u>424.513</u>	
	Gældsforpligtelser i alt	1.077.623	838.852	1.017.970	
	Passiver i alt	1.743.657	1.504.742	2.295.638	

Pengestrømsopgørelse

<u>Note</u>	Koncern 1/7 2015 - 30/6 2016 t.kr.
Årets resultat	18.954
18 Reguleringer	-13.415
19 Ændring i driftskapital	-199.789
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-194.250
Renteindbetalinger og lignende	32.486
Renteudbetalinger og lignende	-23.074
Pengestrøm fra ordinær drift	-184.838
Betalt selskabsskat	-23.343
Realiseret gevinst på materielle anlægsaktiver	-11.069
Tilbageført avance på solgt virksomhed	-29.906
Forskydning i andre hensættelser	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-249.156
Køb af materielle anlægsaktiver	-441.790
Salg af materielle anlægsaktiver	31.781
Køb af finansielle anlægsaktiver	0
Salg af virksomhed	205.668
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-204.341
Finansielle instrumenter	-9.290
Afdrag på langfristet gæld	-78.810
Betalt udbytte	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	465.920
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	83.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	460.820
Ændring i likvider	7.323
Likvider 1. juli 2015	27.233
Likvider 30. juni 2016	34.556
Likvider	
Likvide beholdninger	34.556
Likvider 30. juni 2016	34.556

Noter

	1/7 2015 - 30/6 2016	1/7 2015 - 30/6 2016
	Koncern	Mordersel skab
	t.kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	24.311	10.614
Pensioner	1.720	1.172
Andre omkostninger til social sikring	314	148
Personalemkostninger i øvrigt	1.371	917
Omfordelt løn til ejendomme mv.	-6.726	-6.482
	<u>20.990</u>	<u>6.369</u>
Direktion	7.314	7.314
Bestyrelse	200	200
	<u>7.514</u>	<u>7.514</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>52</u>	<u>25</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	678
Andre renteomkostninger	23.074	22.645
	<u>23.074</u>	<u>23.323</u>

Noter

	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Moderselskab 30/6 2016 t.kr.	30/6 2015 t.kr.
3. Grunde og bygninger			
Kostpris 1. juli 2015	29.995	29.995	22.687
Tilgang i årets løb	0	0	21
Kostpris 30. juni 2016	29.995	29.995	22.708
Overførsel	0	0	7.606
Opskrivninger 30. juni 2016	0	0	7.606
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0	0	-293
Årets af-/nedskrivninger	-110	-110	-28
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-110	-110	-321
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	29.885	29.885	29.993
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. juli 2015	2.637	2.014	5.204
Omregning til valutakurs 30. juni 2016	0	98	0
Tilgang i årets løb	477	440	1.125
Afgang i årets løb	-1.669	-1.669	-262
Kostpris 30. juni 2016	1.445	883	6.067
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-271	0	-4.117
Årets af-/nedskrivninger	-509	-443	-165
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.250	1.250	229
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	470	807	-4.053
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.915	1.690	2.014

Noter

	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Morderselskab 30/6 2016 30/6 2015 t.kr. t.kr.	
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. juli 2015	17.712	0	0
Tilgang i årets løb	480.888	0	163.731
Afgang i årets løb	-188	0	0
Overførsler	0	0	57.101
Kostpris 30. juni 2016	498.412	0	220.832
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	498.412	0	220.832
	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Morderselskab 30/6 2016 30/6 2015 t.kr. t.kr.	
6. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. juli 2015	1.302.909	1.212.869	996.078
Tilgang i årets løb	148.189	148.189	-13.770
Afgang i årets løb	-392.869	-390.795	-4.719
Kostpris 30. juni 2016	1.058.229	970.263	977.589
Op-, af- og nedskrivninger 1. juli 2015	7.877	1	970.222
Overførsel 30. juni 2016	0	0	-7.606
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	-301	0	-3.889
Årets af- og nedskrivninger	-2.880	-2.880	-1.470
Regulering af op- og nedskrivninger, afhændede aktiver	2	0	0
Op-, af- og nedskrivninger 30. juni 2016	4.698	-2.879	957.257
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.062.927	967.384	1.934.846

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 28.610 t.kr. mod 28.610 t.kr. pr. 30.06.2015 for såvel moderselskabet som koncernen.

Noter

	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Moderselskab 30/6 2016 t.kr.	30/6 2015 t.kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. juli 2015	0	35.875	23.603
Tilgang i årets løb	0	347.585	1.315
Afgang i årets løb	0	-163.875	0
Kostpris 30. juni 2016	0	219.585	24.918
Opskrivninger 1. juli 2015	0	0	12.700
Årets resultat	0	2.130	-2.174
Realiseret ved selskabssalg	0	-1.628	0
Opskrivninger 30. juni 2016	0	502	10.526
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	220.087	35.444

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 %
Block D2 ApS	København	100 %
Block GKL3 ApS	København	100 %
Block P2 ApS	København	100 %
Block F ApS	København	100 %

Noter

	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Moderselskab 30/6 2016 t.kr.	30/6 2015 t.kr.
8. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500	500	500
	500	500	500
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>			
9. Reserve for opskrivninger			
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	7.960	0	762.704
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	0	-3.956
	7.960	0	758.748
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	0	-1	12.700
Resultatandel	0	2.590	-2.174
Realiseret ved selskabssalg	0	-1.628	0
	0	961	10.526
11. Overført resultat			
Overført resultat 1. juli 2015	535.510	545.099	357.210
Årets overførte overskud eller underskud	18.954	16.364	-144.473
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	-9.290	-9.290	5.840
Regulering af udskudt skat på finansielle hedgeinstrumenter	0	0	-1.373
Øvrige reguleringer	0	0	9
	545.174	552.173	217.213

Noter

	Koncern 30/6 2016 t.kr.	Moderselskab 30/6 2016 t.kr.	30/6 2015 t.kr.
12. Foreslået udbytte for perioden			
Udbytte 1. juli 2015	0	0	2.000
Udloddet udbytte	0	0	-2.000
	0	0	0

13. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter	270.370	227.175	589.057
	270.370	227.175	589.057
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.628	-4.287	-19.268
	264.742	222.888	569.789
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	245.996	208.161	480.097

14. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 30/6 2016 t.kr.	Gæld i alt 1/7 2015 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	15.000	39.742	84.772	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.628	245.996	270.370	613.767
Deposita	0	3.666	3.666	17.975
	20.628	289.404	358.808	631.742

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 798.139 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.062.927 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 578.627 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for forpligtelse overfor ejerforeninger i koncernens ejendomme er der tinglyst pantestiftende byrde på i alt 1.620 tkr. til sikkerhed herfor.

Noter

• **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi 11.552 tkr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Via pengeinstitut er der afgivet betalingsgarantier overfor leverandører på 38.931 t.kr. mod 51.538 t.kr. pr. 30. juni 2015.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, overfor pengeinstitut, for følgende selskaber:

Ib Schønbergs Allé ApS
 Valby Maskinfabrik 1 ApS
 Valby Maskinfabrik 10 ApS
 Valby Maskinfabrik 12 ApS
 Valby Maskinfabrik 11 ApS
 Nimbusparken I ApS
 Nimbusparken III ApS
 Valby Maskinfabrik 8 ApS
 Valby Maskinfabrik 7 ApS
 Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS
 Block D2 ApS
 Block GKL3 ApS
 Block F ApS
 Block P2 ApS
 Trøffelgrisen A/S
 Bedre Billigere Boliger A/S
 Vildkilde Ejendomme ApS
 De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2016 kr. 76.337.810.

Moderselskabet har indgået betinget aftale om salg af dattervirksomheder med regnskabsmæssig værdi på 184.409 t.kr. Salget forventes gennemført i de kommende 3 regnskabsår.

Moderselskabet er etableret ved ophørsspaltning pr. 1. februar 2016 af De Forenede Ejendomsselskaber A/S, CVR nr. 14 33 52 42. Spaltningshæftelsen udgør maksimalt kr. 693.600.178.

Noter

Eventualposter (fortsat)

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 18 måneder og en samlet restleasingydelse på 326 t.kr. pr. 30. juni 2016 mod en restløbetid på indtil 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 560 t.kr. pr. 30. juni 2015.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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 selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 20.523 t.kr.

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

17. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i moderselskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jørgen Troelsfeldt, Haltenstrasse 25C, 6318 Walchwil, Schweiz

Noter

	Koncern <u>t.kr.</u>
18. Reguleringer	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.813
Værdireguleringer, ejendomme	0
Andre finansielle indtægter	-32.486
Andre finansielle omkostninger	22.957
Skat af årets resultat	-13.206
Værdireguleringer ejendomme	5.507
	<u>-13.415</u>
19. Ændring i driftskapital	
Ændring i varebeholdninger	-59
Ændring i tilgodehavender	-86.356
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-113.374
	<u>-199.789</u>