

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2017.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. november 2017

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 årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 6. november 2017

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 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 ApS, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København Block P2 ApS, København Block GKL3 ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 46.541.695 kr. mod 3.420.672 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 84.215.392 kr. mod 18.953.938 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har herudover valgt at følge enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Tidligere blev avance ved salg af ejendomme indregnet under "Andre driftsindtægter". Selskabets hovedaktivitet har ændret karakter fra fokus på køb og udvikling af ejendomme til egen udlejningsportefølje til mere sideordnet fokus på salg af fast ejendom. Det anses derfor for mere retvisende at præsentere salg af fast ejendom som en del af nettoomsætningen og omkostninger i forbindelse med ejendommen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme". Det har ingen betydning for forståelsen af regnskabet, idet bruttofortjenesten er uændret for både regnskabsåret 2015/2016 og 2016/2017.

I tilknytning til ovenstående var tilgodehavende salgssum placeret under "Andre tilgodehavender", som for 2016/2017 samt sammenligningstallene nu vises som "Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser".

Den ændrede praksis har ingen resultat-, balance-, egenkapital- og skatteeffekt.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 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.

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

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.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 resultatopgørelsen 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Tilgodehavender

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

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 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	46.541.695	3.420.672
1 Personaleomkostninger	-34.145.094	-6.369.384
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.459.341	-3.445.523
Driftsresultat	8.937.260	-6.394.235
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84.659.597	32.505.772
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.612.164	1.649.184
Andre finansielle indtægter	3.974.446	903.752
2 Øvrige finansielle omkostninger	-14.897.374	-23.318.523
Resultat før skat	87.286.093	5.345.950
Skat af årets resultat	-3.070.701	13.607.988
Årets resultat	84.215.392	18.953.938
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	320.172	2.589.797
Overføres til overført resultat	83.895.220	16.364.141
Disponeret i alt	84.215.392	18.953.938

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	29.774.593	29.884.589
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.374.850	1.690.419
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	145.429.195	0
3 Investeringsejendomme	818.157.631	967.382.627
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>994.736.269</u>	<u>998.957.635</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.690.685	220.088.444
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.690.685</u>	<u>220.088.444</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.033.426.954</u>	<u>1.219.046.079</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	113.505.678	0
Varebeholdninger i alt	<u>113.505.678</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.728.625	2.865.634
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	318.469.430	168.355.701
Tilgodehavende selskabsskat	3.681.291	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.074.377	634.847
Andre tilgodehavender	99.162.223	93.363.706
Periodeafgrænsningsposter	714.287	606.223
Tilgodehavender i alt	<u>448.830.233</u>	<u>265.826.111</u>
Likvide beholdninger	11.133.701	20.119.112
Omsætningsaktiver i alt	<u>573.469.612</u>	<u>285.945.223</u>
Aktiver i alt	<u>1.606.896.566</u>	<u>1.504.991.302</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.282.178	962.006
7 Overført resultat	648.904.608	552.172.416
Egenkapital i alt	<u>650.686.786</u>	<u>553.634.422</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	115.589.870	112.255.939
Hensatte forpligtelser i alt	<u>115.589.870</u>	<u>112.255.939</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	215.818.648	69.772.167
Gæld til realkreditinstitutter	227.640.486	222.887.323
Deposita	1.925.697	2.261.565
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.652	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>445.393.483</u>	<u>294.921.055</u>
8 Gældsforpligtelser	19.859.133	19.287.439
Gæld til pengeinstitutter	151.503.872	357.708.913
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.249	56.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.313.294	33.721.815
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.536.009	31.445.210
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.371.806	13.227.833
Selskabsskat	0	20.522.798
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	814.827
9 Anden gæld	148.769.574	67.394.731
Periodeafgrænsningsposter	1.827.490	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>395.226.427</u>	<u>544.179.886</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>840.619.910</u>	<u>839.100.941</u>
Passiver i alt	<u>1.606.896.566</u>	<u>1.504.991.302</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	32.392.848	4.132.067
Pensioner	788.781	1.172.395
Andre omkostninger til social sikring	157.845	148.177
Personaleomkostninger i øvrigt	805.620	916.745
	<u>34.145.094</u>	<u>6.369.384</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>23</u>	<u>24</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	502.517	677.815
Andre finansielle omkostninger	14.394.857	22.640.708
	<u>14.897.374</u>	<u>23.318.523</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2016	970.262.375	1.212.868.828
Regulering primo, (bygninger under opførelse)	-115.619.982	0
Tilgang i årets løb	59.817.053	148.188.619
Afgang i årets løb	-14.487.542	-390.795.072
Overførsler	-76.172.600	0
Kostpris 30. juni 2017	<u>823.799.304</u>	<u>970.262.375</u>
Afskrivninger 1. juli 2016	-2.879.748	0
Årets af- og nedskrivninger	-2.944.276	-2.879.748
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	182.351	0
Afskrivninger 30. juni 2017	<u>-5.641.673</u>	<u>-2.879.748</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>818.157.631</u>	<u>967.382.627</u>

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 10.597 t.kr. mod 655 t.kr. sidste år.

Noter

	30/6 2017	30/6 2016
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	219.126.438	35.415.707
Tilgang i årets løb	2.218.800	347.585.352
Afgang i årets løb	-183.936.731	-163.874.621
Kostpris 30. juni 2017	37.408.507	219.126.438
Opskrivninger 1. juli 2016	962.006	0
Omregning til valutakurs	1.146	0
Årets resultat	597.224	2.589.797
Realiseret ved selskabssalg	-278.198	-1.627.791
Opskrivninger 30. juni 2017	1.282.178	962.006
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	38.690.685	220.088.444
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Aicon A/S	København	100 %
Bedre Billigere Boliger A/S	København	100 %
Copenhagen City Hostel ApS	København	100 %
Trøffelgrisen A/S	København	100 %
Vildkilde Ejendomme ApS	København	100 %
Block P2 ApS	København	100 %
Block GKL3 ApS	København	100 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2016	962.006	0
Resultatandel	597.224	2.589.797
Valutakursreguleringer	1.146	0
Realiseret ved selskabssalg	-278.198	-1.627.791
	1.282.178	962.006

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	552.172.416	545.100.178
Årets overførte overskud eller underskud	83.895.220	16.364.141
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	12.835.826	-9.291.903
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	1.146	0
	<u>648.904.608</u>	<u>552.172.416</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Ansvarlig lånekapital	15.000.000	0	230.818.648	84.772.167
Gæld til realkreditinstitutter	4.859.133	201.649.359	232.499.619	227.174.762
Deposita	0	1.925.697	1.925.697	2.261.565
	<u>19.859.133</u>	<u>203.575.056</u>	<u>465.243.964</u>	<u>314.208.494</u>

9. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af 11 renteswaps med t.kr. 33.613. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variable forrentede kreditforeningslån til Nykredit og Danske Bank med en samlet hovedstol på 302,5 mio. kr. Forskelsrenten afregnes kvartalsvis.

Den gennemsnitlige vægtede restløbetid i aftalerne er 6,8 år med en gennemsnitlig vægtet fast rente på 2,68% - beregnet med hovedstol som vægt.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 384.003 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.106.622 t.kr.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 680.000 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 på 1.106.622 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 60.819 tkr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for 3. mands (dattervirksomheder mfl.) mellemværende med kreditinstitutter på i alt 40.523 tkr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi 38.691 tkr. er pantsat til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Selskabet har givet kreditinstitut transport i salgsprovenu fra betinget salg af 2 dattervirksomheder jf. omtale under eventualforpligtelser.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

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 GKL3 ApS
 Block P2 ApS
 Trøffelgrisen A/S
 Bedre Billigere Boliger A/S
 Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2017 kr. 207.648.485. Som samlet aktiv sikkerhed er meddelt pant i ejerpantebreve nom. 767,7 mio. kr. til kreditinstut. Pantet omfatter selskabets ejendomme.

Selskabet har indgået betinget aftale om salg af dattervirksomheder med regnskabsmæssig værdi 175 t.kr. Salget forventes gennemført i de kommende 2 regnskabsår.

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

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 59 måneder og en samlet restleasingydelse på 237 t.kr. pr. 30. juni 2017.

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.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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