

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2021.

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 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse for koncernen	24
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. oktober 2021

Direktion

Henrik Jensen
adm. direktør

Chalotte Köhne

Bestyrelse

Steffen Ebdrup
formand

H.C. Hansen

Chalotte Köhne

Birgitte Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aabyhøj, den 27. oktober 2021

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

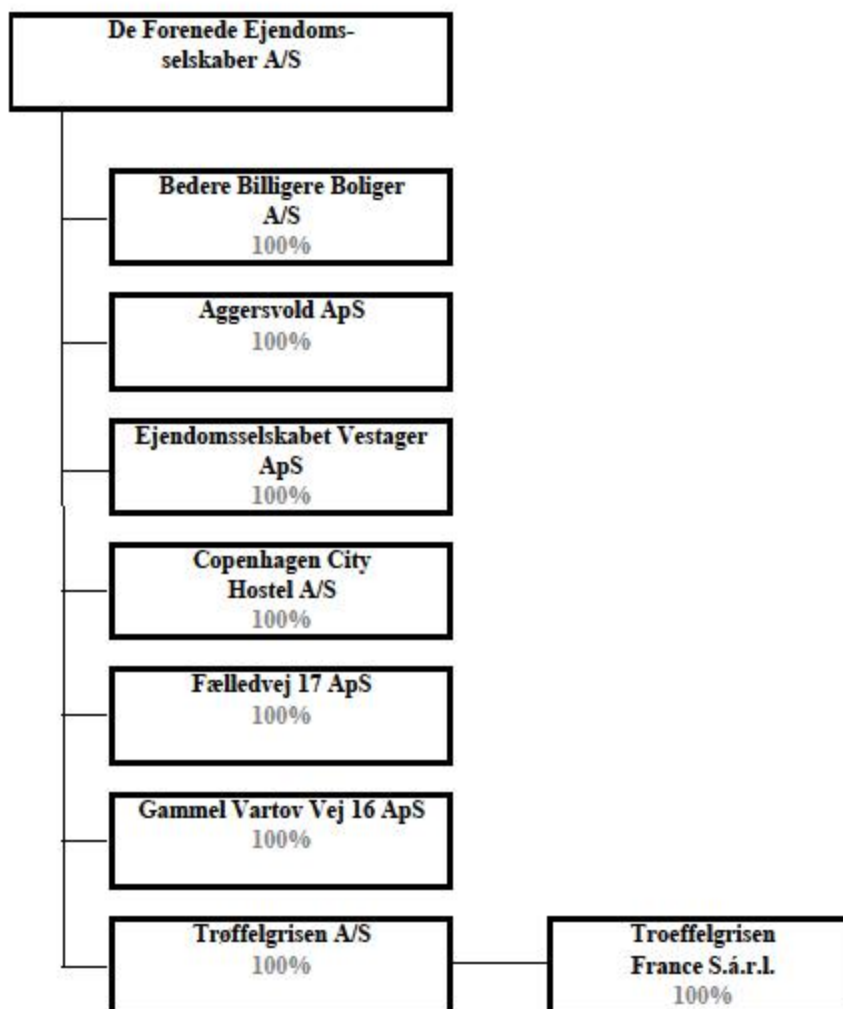
Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Telefon: 39 29 56 56 CVR-nr.: 37 51 14 71 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Steffen Ebdrup, formand H.C. Hansen Chalotte Köhne Birgitte Nielsen
Direktion	Henrik Jensen, adm. direktør Chalotte Köhne
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Dattervirksomheder	Fælledvej 17 ApS, København Bedre Billigere Boliger A/S, København Copenhagen City Hostel A/S, København Trøffelgrisen A/S, København Gammel Vartov Vej 16 ApS, København Aggersvold ApS, Jyderup Ejendomsselskabet Vestager ApS, København Troffelgrisen France S.á.r.l., Nice

DFE Koncernen



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	28.147	38.238	22.954	133.300	151.273
Resultat af primær drift	131.869	40.935	54.143	72.090	97.127
Finansielle poster, netto	-14.668	-33.945	-11.251	-7.479	-9.304
Årets resultat	90.718	5.479	9.133	58.312	87.023
Balance:					
Balancesum	1.836.737	1.314.282	1.804.928	1.712.514	1.720.072
Investeringer i materielle anlægsaktiver	112.758	55.761	57.019	66.401	394.269
Egenkapital	864.744	774.046	721.477	711.532	650.687
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	43	53	57	58	60
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	47,1	58,9	40,0	41,5	37,8
Egenkapitalforrentning	11,1	0,7	6,3	8,6	14,5

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis. Der er i forbindelse med ændringen ikke sket tilpasning af sammenligningstal i 5 års oversigten for så vidt angår årene 2016/17, 2017/18 og 2018/19.

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 29.643.985 kr. mod 30.359.430 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 92.320.525 kr. mod 5.479.353 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af Covid-19 nedlukningerne, der har medført en væsentligt ringere drift af koncernens hotel Copenhagen City Hostel som følge af manglende gæster. Selskabet har i regnskabsåret opnået Covid-19 kompensation for i alt 16.165.107 kr., hvilket delvist kompenserer for det faktiske tab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Der henvises til afsnittet under anvendt regnskabspraksis.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat før dagsværdi reguleringer for 2021/22.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i år valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens opfattelse at den nye regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Moderselskabet:

Den ændrede regnskabspraksis betyder, at årets resultat forbedres med kr. 13.417.796 efter skat. Aktiver stiger med kr. 84.740.762 og egenkapital stiger med kr. 66.195.616 pr. 30. juni 2021. Ændringen har en negativ skatteeffekt på kr. 3.659.088 for regnskabsåret. Udskudt skat stiger med kr. 18.545.146 pr. 30. juni 2021.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den regnskabsmæssige konsekvens af praksisændringen for sammenligningstallene betyder, at sidste års resultat forbedres med kr. 28.450.839 efter skat. Aktiver stiger med kr. 67.663.879 og egenkapital stiger med 52.777.824 pr. 30. juni 2020. Ændringen har en negativ skatteeffekt på kr. 8.024.598 for sidste års resultat. Udskudt skat stiger med kr. 14.886.053 pr. 30. juni 2020.

Egenkapitalen øges pr. 1. juli 2019 med kr. 24.326.987.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret.

Koncern:

Den ændrede regnskabspraksis betyder, at årets resultat forbedres med kr. 11.814.872 efter skat. Aktiver stiger med kr. 82.685.735 og egenkapital stiger med kr. 64.592.696 pr. 30. juni 2021. Ændringen har en negativ skatteeffekt på kr. 3.206.985 for regnskabsåret. Udskudt skat stiger med kr. 18.093.040 pr. 30. juni 2021.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den regnskabsmæssige konsekvens af praksisændringen for sammenligningstallene betyder, at sidste års resultat forbedres med kr. 28.450.839 efter skat. Aktiver stiger med kr. 67.663.879 og egenkapital stiger med 52.777.824 pr. 30. juni 2020. Ændringen har en negativ skatteeffekt på kr. 8.024.598 for sidste års resultat. Udskudt skat stiger med kr. 14.886.053 pr. 30. juni 2020.

Egenkapitalen øges pr. 1. juli 2019 med kr. 24.326.987.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret.

Anvendt 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 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Udenlandske tilknyttede virksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger (sammenlægningsmetoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendelsen af sammenlægningsmetoden betyder, at virksomhedssammenlægningen gennemføres som om, de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

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.

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, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt Covid-19 tilskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Endvidere indregnes akkumulerede gevinst/tab af ophørte sikringsinstrumenter tidligere indregnet direkte i egenkapitalen.

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 goodwill og tillæg af negativ 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid
Bygninger	30 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 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventuelforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventuelforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Varebeholdninger:

- Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

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 nettorealisationseværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

De Forenede Ejendomsselskaber A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forventet vedligeholdelse, som lejere potentielt kan udbytte. 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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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 koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

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 koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt 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, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	
	28.147.451	38.238.183	29.643.985	30.359.430	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	131.347.145	35.237.887	14.911.107	33.202.696
2	Personaleomkostninger	-24.499.699	-23.528.891	-15.201.990	-10.972.305
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.062.788	-2.503.073	-214.179	-369.864
	Andre driftsomkostninger	-63.179	-6.509.254	-63.179	0
	Driftsresultat	131.868.930	40.934.852	29.075.744	52.219.957
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	79.264.399	-11.102.640
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.444.230	1.450.511
	Andre finansielle indtægter	753.334	23.641.588	374.936	23.255.106
3	Øvrige finansielle omkostninger	-15.420.979	-57.586.712	-14.658.643	-57.156.921
	Resultat før skat	117.201.285	6.989.728	96.500.666	8.666.013
4	Skat af årets resultat	-26.483.686	-1.510.375	-4.180.141	-3.186.660
5	Årets resultat	90.717.599	5.479.353	92.320.525	5.479.353
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	90.717.599	5.479.353		
		90.717.599	5.479.353		

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver					
6	Grunde og bygninger	634.781.252	530.085.970	29.508.823	29.494.926
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.803.948	922.155	1.403.318	754.770
8	Investeringsjendomme	801.758.089	453.520.648	879.684.351	954.111.693
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.440.343.289</u>	<u>984.528.773</u>	<u>910.596.492</u>	<u>984.361.389</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>295.940.757</u>	<u>16.430.829</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>295.940.757</u>	<u>16.430.829</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.440.343.289</u>	<u>984.528.773</u>	<u>1.206.537.249</u>	<u>1.000.792.218</u>

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Omsætningsaktiver					
Råvarer og hjælpematerialer	2.010.135	0	0	0	
Fremstillede varer og handelsvarer	275.264	302.789	0	0	
Aktiver bestemt for salg	119.120.670	50.363.869	114.807.674	39.500.000	
Varebeholdninger i alt	<u>121.406.069</u>	<u>50.666.658</u>	<u>114.807.674</u>	<u>39.500.000</u>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.016.347	6.524.277	5.618.363	6.349.317	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	154.270.925	15.457.067	
Tilgodehavende selskabsskat	2.616.030	1.308.030	2.616.030	1.308.030	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	647.644	2.260.222	
Andre tilgodehavender	113.315.806	15.060.800	88.347.627	5.128.070	
10 Periodeafgrænsningsposter	10.268.209	2.025.525	634.484	368.194	
Tilgodehavender i alt	<u>151.216.392</u>	<u>24.918.632</u>	<u>252.135.073</u>	<u>30.870.900</u>	
Likvide beholdninger	<u>123.771.022</u>	<u>254.167.618</u>	<u>71.672.007</u>	<u>242.829.814</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>396.393.483</u>	<u>329.752.908</u>	<u>438.614.754</u>	<u>313.200.714</u>	
Aktiver i alt	<u>1.836.736.772</u>	<u>1.314.281.681</u>	<u>1.645.152.003</u>	<u>1.313.992.932</u>	

Balance 30. juni

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
Note					
Egenkapital					
11	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>863.744.365</u>	<u>773.046.165</u>	<u>865.347.291</u>	<u>773.046.165</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser	864.744.365	774.046.165	866.347.291	774.046.165
	Minoritetsinteresser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>864.744.365</u>	<u>774.046.165</u>	<u>866.347.291</u>	<u>774.046.165</u>
Hensatte forpligtelser					
12	Hensættelser til udskudt skat	160.151.822	121.201.853	125.495.547	121.226.037
13	Andre hensatte forpligtelser	<u>1.035.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>161.186.822</u>	<u>121.201.853</u>	<u>125.495.547</u>	<u>121.226.037</u>
Gældsforpligtelser					
14	Gæld til realkreditinstitutter	312.159.142	169.615.528	169.159.142	169.615.528
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.402.432	0	4.402.432	0
	Deposita	3.668.483	1.838.898	1.203.068	1.802.843
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.472	0	0	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	547.376	2.079.468
	Anden gæld	0	1.314.146	0	1.314.146
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>445.254.611</u>	<u>180.000.000</u>	<u>445.254.611</u>	<u>180.000.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>765.535.140</u>	<u>352.768.572</u>	<u>620.566.629</u>	<u>354.811.985</u>

Balance 30. juni

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Kortfristet del af langfristet gæld	734.934	4.864.478	734.934	4.864.478
Gæld til pengeinstitutter	0	15	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.548.566	36.535.658	90.995	34.174.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.737.778	10.235.557	16.242.981	7.020.503
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	5.509.644
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.000.000	0	10.000.000	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	1.927.360	66.287
Anden gæld	9.249.167	14.629.383	3.746.266	12.273.778
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.270.445</u>	<u>66.265.091</u>	<u>32.742.536</u>	<u>63.908.745</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>810.805.585</u>	<u>419.033.663</u>	<u>653.309.165</u>	<u>418.720.730</u>
Passiver i alt	<u>1.836.736.772</u>	<u>1.314.281.681</u>	<u>1.645.152.003</u>	<u>1.313.992.932</u>

1 Særlige poster

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

17 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	0	744.804.105	745.804.105
Resultatandel	0	0	5.479.353	5.479.353
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter, efter skat	0	0	3.755.603	3.755.603
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-13.318	-13.318
Indfrielse af renteswap, overført fra resultatopgørelsen	0	0	19.020.422	19.020.422
Egenkapital 1. juli 2020	1.000.000	0	773.046.165	774.046.165
Resultatandel	0	0	90.717.599	90.717.599
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-19.399	-19.399
	1.000.000	0	863.744.365	864.744.365

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	0	744.804.105	745.804.105
Resultatandel	0	0	5.479.353	5.479.353
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	3.755.603	3.755.603
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-13.318	-13.318
Indfrielse af renteswap, overført fra resultatopgørelsen	0	0	19.020.422	19.020.422
Egenkapital 1. juli 2020	1.000.000	0	773.046.165	774.046.165
Resultatandel	0	0	92.320.525	92.320.525
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-19.399	-19.399
	1.000.000	0	865.347.291	866.347.291

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern	
	2020/21	2019/20
Årets resultat	90.717.599	5.479.353
18 Reguleringer	-85.653.003	6.355.095
19 Ændring i driftskapital	-206.472.214	529.286.618
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-201.407.618	541.121.066
Renteindbetalinger og lignende	753.334	23.641.588
Renteudbetalinger og lignende	-15.420.979	-57.586.712
Pengestrøm fra ordinær drift	-216.075.263	507.175.942
Betalt selskabsskat	755.238	-20.597.713
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-215.320.025	486.578.229
Køb af materielle anlægsaktiver	-112.757.737	-55.761.431
Salg af materielle anlægsaktiver	86.422.442	143.725.883
Køb af virksomhed	-194.924.950	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-221.260.245	87.964.452
Optagelse / afdrag på langfristet gæld	30.929.078	-121.788.201
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	275.254.596	-399.987.549
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	306.183.674	-521.775.750
Ændring i likvider	-130.396.596	52.766.931
Likvider 1. juli 2020	254.167.618	201.400.687
Likvider 30. juni 2021	123.771.022	254.167.618
Likvider		
Likvide beholdninger	123.771.022	254.167.618
Likvider 30. juni 2021	123.771.022	254.167.618

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen før skat.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Indtægter:				
Covid-19, kompensation	16.165.107	5.881.718	0	0
	<u>16.165.107</u>	<u>5.881.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger:				
Akkumulerede værdireguleringer på rentesikring tidligere ført på egenkapitalen og overført til resultatopgørelsen i forbindelse med ophør af sikring	0	24.385.157	0	24.385.157
	<u>0</u>	<u>24.385.157</u>	<u>0</u>	<u>24.385.157</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Andre driftsindtægter under bruttofortjeneste	16.165.107	5.881.718	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	-24.385.157	0	-24.385.157
	<u>0</u>	<u>-24.385.157</u>	<u>0</u>	<u>-24.385.157</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>16.165.107</u>	<u>-18.503.439</u>	<u>0</u>	<u>-24.385.157</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
2. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	23.748.983	21.972.643	14.573.107	10.181.843
Pensioner	466.369	1.212.953	466.369	653.305
Andre omkostninger til social sikring	284.347	343.295	162.514	137.157
	24.499.699	23.528.891	15.201.990	10.972.305
Direktion	7.645.189	4.779.224	7.645.189	2.903.297
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
	7.845.189	4.979.224	7.845.189	3.103.297
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	43	53	21	22
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	15.420.979	57.586.712	14.658.643	57.156.921
	15.420.979	57.586.712	14.658.643	57.156.921
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	-6.424.037	-89.369	-4.772.227
Årets regulering af udskudt skat	26.483.686	7.934.389	4.269.510	7.958.864
Regulering af tidligere års skat	0	23	0	23
	26.483.686	1.510.375	4.180.141	3.186.660

Noter

			Modervirksomhed	
			2020/21	2019/20
5. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			92.320.525	5.479.353
Disponeret i alt			92.320.525	5.479.353
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
6. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2020	540.769.426	540.405.557	30.045.523	30.041.418
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	319.709.143	0	0	0
Tilgang i årets løb	1.431.305	363.869	126.624	4.105
Afgang i årets løb	-32.193.660	0	0	0
Overførsler	-144.767	0	0	0
Kostpris 30. juni 2021	829.571.447	540.769.426	30.172.147	30.045.523
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-10.683.456	-8.538.003	-550.597	-440.336
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-204.709.143	0	0	0
Årets afskrivninger	-3.136.920	-2.145.453	-112.727	-110.261
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	23.594.557	0	0	0
Overførsler	144.767	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	-194.790.195	-10.683.456	-663.324	-550.597
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	634.781.252	530.085.970	29.508.823	29.494.926

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2020	2.848.325	3.214.659	2.336.937	2.492.879
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	10.522.617	0	0	0
Tilgang i årets løb	1.557.518	293.943	750.000	106.081
Afgang i årets løb	0	-660.277	0	-262.023
Overførsler	144.767	0	0	0
Kostpris 30. juni 2021	15.073.227	2.848.325	3.086.937	2.336.937
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-1.926.170	-2.226.393	-1.582.167	-1.582.154
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-9.272.477	0	0	0
Årets afskrivninger	-402.635	-360.054	-101.452	-262.036
Årets nedskrivninger	0	660.277	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	0	262.023
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	332.003	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	-11.269.279	-1.926.170	-1.683.619	-1.582.167
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	3.803.948	922.155	1.403.318	754.770

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
8. Investeringsjendomme				
Kostpris 1. juli 2020	390.844.826	500.598.671	901.568.729	924.782.622
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	197.265.272	0	0	0
Tilgang i årets løb	109.768.913	55.103.618	39.583.713	55.463.382
Afgang i årets løb	-31.988.156	-121.512.438	-14.198.033	-39.516.040
Overførsler	-84.089.764	-43.345.025	-84.089.764	-39.161.235
Kostpris 30. juni 2021	581.801.091	390.844.826	842.864.645	901.568.729
Opskrivninger 1. juli 2020	62.675.822	27.776.700	52.542.964	19.679.033
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	56.410.356	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	131.505.185	35.237.887	14.911.107	28.748.113
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	83.545	0	83.545	0
Overførsler	-30.717.910	-338.765	-30.717.910	4.115.818
Opskrivninger 30. juni 2021	219.956.998	62.675.822	36.819.706	52.542.964
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	801.758.089	453.520.648	879.684.351	954.111.693

Moderselskab

Renteomkostninger indgår i årets tilgang med 86 t.kr.

Koncern

Renteomkostninger indgår i årets tilgang med 86 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (Moderselskab)	4,11
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (Koncern)	3,98
Højeste afkastprocent (Moderselskab)	4,40
Højeste afkastprocent (Koncern)	4,50
Laveste afkastprocent (Moderselskab)	0,63
Laveste afkastprocent (Koncern)	1,36

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Moderselskab

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 89.124 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 866.347 t.kr. til 796.830 t.kr.

Koncern:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 84.928 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 864.744 t.kr. til 798.500 t.kr.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2020	0	0	38.711.448	38.395.181
Tilgang i årets løb	0	0	202.816.999	316.267
Afgang i årets løb	0	0	-11.990.173	0
Kostpris 30. juni 2021	0	0	229.538.274	38.711.448
Nedskrivninger 1. juli 2020	0	0	-22.280.619	-11.164.661
Omregning til valutakurs	0	0	-19.399	-13.318
Årets resultat	0	0	79.239.874	-11.102.640
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	4.547.522	0
Nedskrivninger 30. juni 2021	0	0	61.487.378	-22.280.619
Indtægtsført badwill	0	0	97.776	0
Afskrivninger på goodwill 30. juni 2021	0	0	97.776	0
Modregnet i tilgodehavender	0	0	4.817.329	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	0	4.817.329	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	0	0	295.940.757	16.430.829

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Fælledvej 17 ApS	København	100 %
Bedre Billigere Boliger A/S	København	100 %
Copenhagen City Hostel A/S	København	100 %
Trøffelgrisen A/S	København	100 %
Gammel Vartov Vej 16 ApS	København	100 %
Aggersvold ApS	Jyderup	100 %
Ejendomsselskabet Vestager ApS	København	100 %
Troffelgrisen France S.á.r.l.	Nice	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
10. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	432.533	7.490	280.856	7.490
Andre periodeafgrænsningsposter	2.243.189	2.018.035	353.628	360.704
Afgivne rabatter til lejere	7.592.487	0	0	0
	10.268.209	2.025.525	634.484	368.194
11. Virksomhedskapital				
Aktiekapitalen udgør kr. 1.000.000 fordelt i aktier á 100 kr. og multipla heraf.				
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2020	121.201.853	113.267.466	121.226.037	113.267.174
Udskudt skat af årets resultat	38.949.969	7.934.387	4.269.510	7.958.863
	160.151.822	121.201.853	125.495.547	121.226.037
13. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	1.035.000	0	0	0
	1.035.000	0	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2021	30/6 2020
14. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	312.894.076	174.480.006	169.894.076	174.480.006
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-734.934</u>	<u>-4.864.478</u>	<u>-734.934</u>	<u>-4.864.478</u>
	<u>312.159.142</u>	<u>169.615.528</u>	<u>169.159.142</u>	<u>169.615.528</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>306.449.432</u>	<u>134.356.848</u>	<u>166.329.515</u>	<u>134.356.848</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 176,3 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.024,0 mio. kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 84,3 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 på 1.024,0 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 4,4 t.kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 0 mio. kr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på 295,9 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 317,3 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.555,6 mio. kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 112 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på 1.555,6 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 4,4 mio. kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 0 mio. kr.

Noter

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Moderselskab

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 175 t.kr. + moms pr. 30. juni 2021.

Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 175 t.kr. + moms pr. 30. juni 2021.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for et nærtstående selskabs banklån. Det nærtstående selskabs bankgæld udgør pr. 30. juni 2021 i alt 225,9 mio. kr.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i forbindelse med en ejendomshandel overdraget realkreditgæld for 4.048 t.kr. Pr. statusdagen er der endnu ikke godkendt debitorskifte på gælden, hvorfor selskabet stadig hæfter herfor.

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.

Noter

17. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær: Jørgen Troelsfeldt, Schweiz

Transaktioner

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

	Koncern	
	2020/21	2019/20
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.062.788	2.503.073
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	2.486.261	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-981.564	4.466.083
Opskrivninger til dagsværdi	-131.347.145	-35.237.887
Andre finansielle indtægter	-753.334	-23.641.588
Øvrige finansielle omkostninger	15.420.979	57.586.712
Skat af årets resultat	26.483.686	1.510.375
Øvrige reguleringer	-24.674	-831.673
	-85.653.003	6.355.095
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-531.148	4.395
Ændring i tilgodehavender	-113.547.274	516.209.348
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-92.393.792	13.072.875
	-206.472.214	529.286.618