

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2022.

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 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 4. november 2022

RSM Danmark

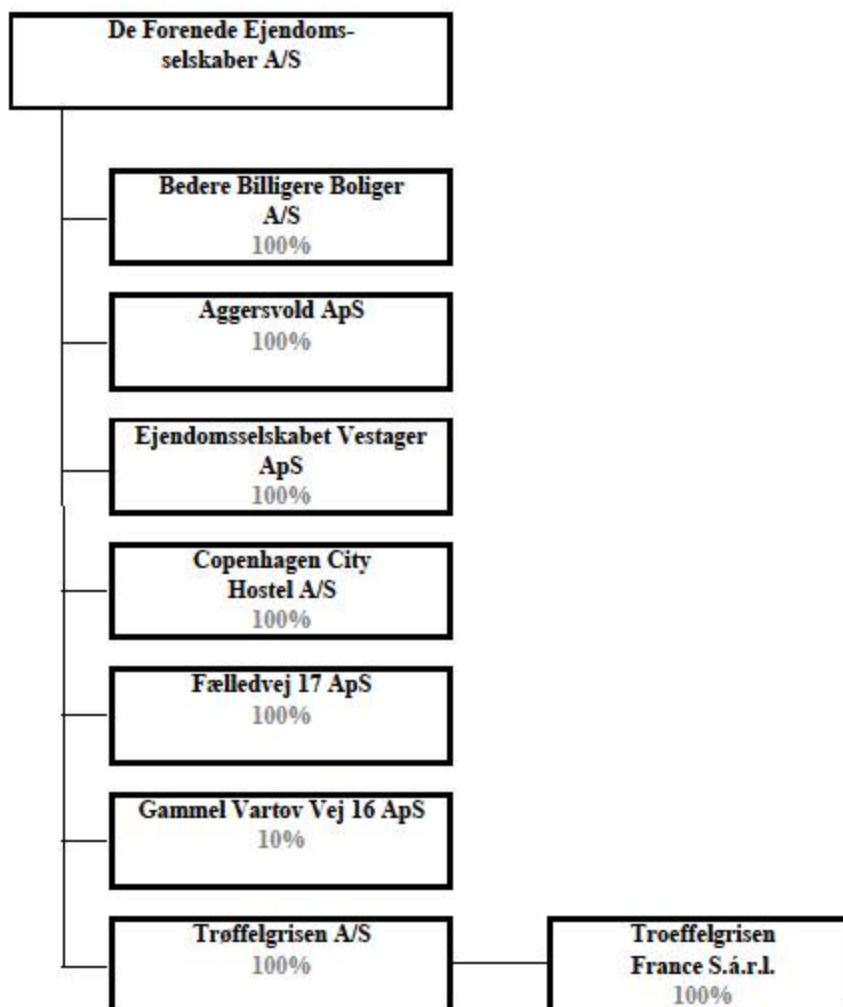
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

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

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	65.639	28.147	38.238	22.954	133.300
Resultat af primær drift	62.943	131.869	40.935	54.143	72.090
Finansielle poster, netto	-11.309	-14.668	-33.945	-11.251	-7.479
Årets resultat	40.407	90.718	5.479	9.133	58.312
Årets resultat minoritetsandel	9.893	0	0	0	0
Balance:					
Balancesum	1.762.280	1.836.737	1.314.282	1.804.928	1.712.514
Investeringer i materielle anlægsaktiver	86.864	112.758	55.761	57.019	66.401
Egenkapital	905.187	864.744	774.046	721.477	711.532
Minoritetsandel af egenkapitalen	9.929	0	0	0	0
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	47	43	53	57	58
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	50,8	47,1	58,9	40,0	41,5
Egenkapitalforrentning	3,7	11,1	0,7	6,3	8,6

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 39.243.046 kr. mod 28.852.581 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.661.296 kr. mod 92.320.525 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende jf. forventninger præsenteret i årsregnskabet for 2020/21.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat før dagsværdi reguleringer for 2022/23.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt Covid-19 tilskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab 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	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i modervirksomheden, 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.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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		
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21	
	65.639.058	28.147.451	39.243.046	28.852.581	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	32.339.686	131.347.145	18.456.171	15.702.511
2	Personaleomkostninger	-30.982.501	-24.499.699	-17.376.372	-15.201.990
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.053.573	-3.062.788	-485.301	-214.179
	Andre driftsomkostninger	0	-63.179	0	-63.179
	Driftsresultat	62.942.670	131.868.930	39.837.544	29.075.744
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.379.139	79.264.399
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.699.827	2.444.230
	Andre finansielle indtægter	4.993.108	753.334	4.484.081	374.936
3	Øvrige finansielle omkostninger	-16.301.963	-15.420.979	-15.775.861	-14.658.643
	Resultat før skat	51.633.815	117.201.285	39.624.730	96.500.666
4	Skat af årets resultat	-11.226.883	-26.483.686	-6.963.434	-4.180.141
5	Årets resultat	40.406.932	90.717.599	32.661.296	92.320.525
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	30.513.931	90.717.599		
	Minoritetsinteresser	9.893.001	0		
		40.406.932	90.717.599		

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
Note					
Anlægsaktiver					
6	Grunde og bygninger	690.873.997	634.781.252	30.007.900	29.508.823
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.800.662	3.803.948	2.563.934	1.403.318
8	Investeringsjendomme	842.978.722	801.758.089	915.324.709	879.684.351
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.538.653.381</u>	<u>1.440.343.289</u>	<u>947.896.543</u>	<u>910.596.492</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	203.004.127	295.940.757
10	Deposita	<u>55.005</u>	<u>0</u>	<u>55.005</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>55.005</u>	<u>0</u>	<u>203.059.132</u>	<u>295.940.757</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.538.708.386</u>	<u>1.440.343.289</u>	<u>1.150.955.675</u>	<u>1.206.537.249</u>
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	2.573.747	2.010.135	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	432.652	275.264	0	0
	Aktiver bestemt for salg	<u>4.723.892</u>	<u>119.120.670</u>	<u>0</u>	<u>114.807.674</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>7.730.291</u>	<u>121.406.069</u>	<u>0</u>	<u>114.807.674</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.560.758	25.016.347	918.347	5.618.363
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	97.633.264	154.270.925
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.616.030	0	2.616.030
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.658.994	647.644
	Andre tilgodehavender	33.817.232	113.315.806	19.855.275	88.347.627
11	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.008.689</u>	<u>10.268.209</u>	<u>433.730</u>	<u>634.484</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>58.386.679</u>	<u>151.216.392</u>	<u>123.499.610</u>	<u>252.135.073</u>

Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Likvide beholdninger	157.455.118	123.771.022	141.113.234	71.672.007	
Omsætningsaktiver i alt	223.572.088	396.393.483	264.612.844	438.614.754	
Aktiver i alt	1.762.280.474	1.836.736.772	1.415.568.519	1.645.152.003	

Balance 30. juni

Passiver					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
Egenkapital					
12	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	894.258.299	863.744.365	898.008.587	865.347.291
	Egenkapital før minoritetsinteresser	895.258.299	864.744.365	899.008.587	866.347.291
	Minoritetsinteresser	9.929.000	0	0	0
	Egenkapital i alt	905.187.299	864.744.365	899.008.587	866.347.291
Hensatte forpligtelser					
13	Hensættelser til udskudt skat	165.299.748	160.151.822	127.183.102	125.495.547
14	Andre hensatte forpligtelser	1.035.000	1.035.000	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	166.334.748	161.186.822	127.183.102	125.495.547
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	421.039.764	312.159.142	168.432.673	169.159.142
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.340.000	4.402.432	4.340.000	4.402.432
	Deposita	3.685.323	3.668.483	1.143.995	1.203.068
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	240.090	50.472	0	0
	Selskabsskat	6.440.337	0	6.440.337	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	2.843.875	547.376
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	223.902.612	445.254.611	193.583.747	445.254.611
15	Langfristede gældsforpligtelser i alt	659.648.126	765.535.140	376.784.627	620.566.629

Balance 30. juni

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
Note					
15	Kortfristet del af langfristet gæld	731.055	734.934	724.949	734.934
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.142.949	2.548.566	0	90.995
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.121.136	22.737.778	6.959.137	17.517.570
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.936.548	10.000.000	998.153	10.000.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	550.393	1.927.360
	Anden gæld	5.178.613	9.249.167	3.359.571	2.471.677
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.110.301</u>	<u>45.270.445</u>	<u>12.592.203</u>	<u>32.742.536</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>690.758.427</u>	<u>810.805.585</u>	<u>389.376.830</u>	<u>653.309.165</u>
	Passiver i alt	<u>1.762.280.474</u>	<u>1.836.736.772</u>	<u>1.415.568.519</u>	<u>1.645.152.003</u>

1 Særlige poster

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Eventualposter

18 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	863.744.365	0	864.744.365
Kontantindskud ved salg	0	0	36.000	36.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	30.513.934	9.893.000	40.406.934
	1.000.000	894.258.299	9.929.000	905.187.299

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	865.347.291	866.347.291
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.661.296	32.661.296
	1.000.000	898.008.587	899.008.587

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern	
	2021/22	2020/21
Årets resultat	40.406.932	90.717.599
19 Reguleringer	-5.836.854	-85.653.003
20 Ændring i driftskapital	180.042.852	-206.472.214
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	214.612.930	-201.407.618
Renteindbetalinger og lignende	4.993.108	753.334
Renteudbetalinger og lignende	-16.301.963	-15.420.979
Pengestrøm fra ordinær drift	203.304.075	-216.075.263
Betalt selskabsskat	2.618.616	755.238
Pengestrømme fra driftsaktivitet	205.922.691	-215.320.025
Køb af materielle anlægsaktiver	-86.864.404	-112.757.737
Salg af materielle anlægsaktiver	28.397.000	86.422.442
Køb af finansielle anlægsaktiver	55.000	0
Køb af virksomhed	0	-194.924.950
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-58.412.404	-221.260.245
Optagelse /afdrag af langfristet gæld	107.525.803	30.929.078
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-221.351.999	275.254.596
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-113.826.196	306.183.674
Ændring i likvider	33.684.091	-130.396.596
Likvider 1. juli 2021	123.771.022	254.167.618
Likvider 30. juni 2022	157.455.113	123.771.022
Likvider		
Likvide beholdninger	157.455.113	123.771.022
Likvider 30. juni 2022	157.455.113	123.771.022

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	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Indtægter:				
Refusion ejendomsskatter 2019, 2020 og 2021	3.189.216	5.455.756	3.189.216	5.455.756
Moms retur i forbindelse med momsfri ejendomshandel	3.474.000	0	3.474.000	0
Covid-19, kompensation	8.627.492	16.165.107	0	0
	<u>15.290.708</u>	<u>21.620.863</u>	<u>6.663.216</u>	<u>5.455.756</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Andre driftsindtægter under bruttofortjeneste	<u>15.290.708</u>	<u>21.620.863</u>	<u>6.663.216</u>	<u>5.455.756</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>15.290.708</u>	<u>21.620.863</u>	<u>6.663.216</u>	<u>5.455.756</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
2. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	29.998.954	23.748.983	16.804.391	14.573.107
Pensioner	649.057	466.369	410.220	466.369
Andre omkostninger til social sikring	318.515	284.347	161.761	162.514
Personalemkostninger i øvrigt	15.975	0	0	0
	30.982.501	24.499.699	17.376.372	15.201.990
Direktion	6.152.346	7.645.189	6.152.346	7.645.189
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
Direktion og bestyrelse	6.352.346	7.845.189	6.352.346	7.845.189
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	47	43	20	21
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	16.301.963	15.420.979	15.775.861	14.658.643
	16.301.963	15.420.979	15.775.861	14.658.643
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	6.440.337	0	5.276.536	-89.369
Årets regulering af udskudt skat	5.147.926	26.483.686	1.687.555	4.269.510
Regulering af tidligere års skat	-361.380	0	-657	0
	11.226.883	26.483.686	6.963.434	4.180.141

Noter

	Modervirksomhed	
	2021/22	2020/21
5. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	32.661.296	92.320.525
Disponeret i alt	32.661.296	92.320.525

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
6. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2021	829.571.449	540.769.426	30.172.147	30.045.523
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	319.709.143	0	0
Tilgang i årets løb	59.259.217	1.431.305	611.804	126.624
Afgang i årets løb	0	-32.193.660	0	0
Overførsler	0	-144.767	0	0
Kostpris 30. juni 2022	888.830.666	829.571.447	30.783.951	30.172.147
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-194.790.197	-10.683.456	-663.324	-550.597
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	-204.709.143	0	0
Årets afskrivninger	-3.166.472	-3.136.920	-112.727	-112.727
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	23.594.557	0	0
Overførsler	0	144.767	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-197.956.669	-194.790.195	-776.051	-663.324
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	690.873.997	634.781.252	30.007.900	29.508.823

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2021	15.335.251	2.848.325	3.348.961	2.336.937
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	10.522.617	0	0
Tilgang i årets løb	1.883.815	1.557.518	1.533.190	750.000
Afgang i årets løb	-148.290	0	-148.290	0
Overførsler	0	144.767	0	0
Kostpris 30. juni 2022	17.070.776	15.073.227	4.733.861	3.086.937
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-11.531.303	-1.926.170	-1.945.643	-1.582.167
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	-9.272.477	0	0
Årets afskrivninger	-887.101	-402.635	-372.574	-101.452
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	148.290	0	148.290	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	332.003	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-12.270.114	-11.269.279	-2.169.927	-1.683.619
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	4.800.662	3.803.948	2.563.934	1.403.318

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
8. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. juli 2021	581.801.092	390.844.826	842.864.646	1.189.033.270
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	197.265.272	0	0
Tilgang i årets løb	25.721.372	109.768.913	19.578.879	-276.055.861
Afgang i årets løb	-13.534.134	-31.988.156	-7.778.108	13.977.000
Overførsler	0	-84.089.764	0	-84.089.764
Kostpris 30. juni 2022	593.988.330	581.801.091	854.665.417	842.864.645
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	219.956.998	62.675.822	36.819.706	52.542.964
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	56.410.356	0	0
Årets regulering til dagsværdi	31.833.304	131.505.185	26.639.496	14.911.107
Tilbageførsel af værdiregulering dagsværdi på afhændede ejendomme	-2.799.910	83.545	-2.799.910	83.545
Overførsler	0	-30.717.910	0	-30.717.910
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	248.990.392	219.956.998	60.659.292	36.819.706
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	842.978.722	801.758.089	915.324.709	879.684.351

Moderselskab:

Finansieringsomkostninger indgår i årets tilgang med 0 t.kr.

Koncern:

Finansieringsomkostninger indgår i årets tilgang med 1.465 t.kr.

Udlejningsejendomme Moderselskab 889.365 t.kr. / Koncern 754.874 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. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

De anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Moderselskab:	Afkastprocent
Vægtet gennemsnitlig afkast	4,15%
Erhverv, København	4,00% - 4,25%
Parkering, København	4,00% - 4,50%
Bolig, København	1,20%

Koncern:	Afkastprocent
Vægtet gennemsnitlig afkast	4,29%
Erhverv, København	4,00% - 4,50%
Parkering, København	4,00% - 4,50%
Bolig, København	1,20% - 1,75%

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendomme frie til salg Moderselskab 25.960 t.kr. / Koncern 88.105 t.kr. :

Ejendomme frie til salg inden for en kortere periode værdiansættes til forventet salgsværdi fratrukket omkostninger til istandsættelse. Ejendomme frie til salg er beliggende i København.

Moderselskab:

I moderselskabet er der pr. balancedagen ejendomme frie til salg for en samlet værdi på 25.960 t.kr. med en gennemsnitlig kvm. pris på 40 t.kr.

Koncern:

I koncernen er der pr. balancedagen ejendomme frie til salg for en samlet værdi på 88.105 t.kr. med en gennemsnitlig kvm. pris på 55 tkr.

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.

Følsomhedsberegning:

Moderselskab

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point på investeringsejendomme værdiansat ud fra en afkastbaseret model vil medføre en ændring af dagsværdien på -52.396 t.kr.

En ændring af kvm. prisen på ejendomme frie til salg med -5% vil medføre en ændring af dagsværdien med -1.298 t.kr.

Koncern:

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point på investeringsejendomme værdiansat ud fra en afkastbaseret model vil medføre en ændring af dagsværdien på -46.457 t.kr.

En ændring af kvm. prisen på ejendomme frie til salg med -5% vil medføre en ændring af dagsværdien med -4.695 t.kr.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2021	0	0	229.538.274	38.711.448
Tilgang i årets løb	0	0	0	202.816.999
Afgang i årets løb	0	0	-36.000	-11.990.173
Kostpris 30. juni 2022	0	0	229.502.274	229.538.274
Nedskrivninger 1. juli 2021	0	0	66.402.483	-22.280.619
Omregning til valutakurs	0	0	0	-19.399
Årets resultat	0	0	7.099.370	84.154.979
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	0	4.547.522
Udbytte	0	0	-100.000.000	0
Opskrivninger 30. juni 2022	0	0	-26.498.147	66.402.483
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	0	0	203.004.127	295.940.757
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	10 %
Aggersvold ApS			Jyderup	100 %
Ejendomsselskabet Vestager ApS			København	100 %
Troffelgrisen France S.á.r.l.			Nice	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
10. Deposita				
Tilgang i årets løb	55.005	0	55.005	0
Kostpris 30. juni 2022	55.005	0	55.005	0
Regnskabsmæssig værdi				
30. juni 2022	55.005	0	55.005	0
11. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring	2.153	432.533	0	280.856
Andre				
periodeafgrænsningsposter	1.133.102	2.243.189	433.730	353.628
Afgivne rabatter til lejere	5.873.434	7.592.487	0	0
	7.008.689	10.268.209	433.730	634.484

12. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen udgør kr. 1.000.000 fordelt i aktier á 100 kr. og multipla heraf.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2022	30/6 2021
13. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2021	160.151.822	121.201.853	125.495.547	121.226.037
Udskudt skat af årets resultat	5.147.926	38.949.969	1.687.555	4.269.510
	165.299.748	160.151.822	127.183.102	125.495.547
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	166.147.588	163.904.231	127.087.681	125.913.459
Omsætningsaktiver	95.421	139.586	95.421	139.586
Andre hensatte forpligtelser	-227.700	-227.700	0	0
Låneomkostninger	-63.301	-63.301	0	0
Underskud til fremførsel	-652.260	-3.600.994	0	-557.498
	165.299.748	160.151.822	127.183.102	125.495.547
14. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat kontraktlige forpligtelser	1.035.000	1.035.000	0	0
	1.035.000	1.035.000	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	1.035.000	0	0	0
1-5 år	0	1.035.000	0	0
	1.035.000	1.035.000	0	0

Andre hensatte forpligtelser omfatter en kontraktlig forpligtelse vedrørende et lejeforhold.

Noter

15. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	421.770.819	731.055	421.039.764	418.115.544
Kreditinstitutter i øvrigt	4.340.000	0	4.340.000	4.340.000
Deposita	3.685.323	0	3.685.323	3.685.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder	240.090	0	240.090	240.090
Selskabsskat	6.440.337	0	6.440.337	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	223.902.612	0	223.902.612	223.902.612
	<u>660.379.181</u>	<u>731.055</u>	<u>659.648.126</u>	<u>650.283.569</u>
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	169.157.622	724.949	168.432.673	165.532.877
Kreditinstitutter i øvrigt	4.340.000	0	4.340.000	4.340.000
Deposita	1.143.995	0	1.143.995	1.143.995
Selskabsskat	6.440.337	0	6.440.337	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.843.875	0	2.843.875	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	193.583.747	0	193.583.747	193.583.747
	<u>377.509.576</u>	<u>724.949</u>	<u>376.784.627</u>	<u>364.600.619</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 173 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 594 mio. kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 84,3 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 på 733 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 4,3 mio. kr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på 203,0 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 426 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 1.004 mio. kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 198 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 på 896 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 83 mio. kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Moderselskab

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 37 t.kr. + moms pr. 30. juni 2022.

Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 37 t.kr. + moms pr. 30. juni 2022.

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har kautioneret for nærtstående selskabers bankengagement. De nærtstående selskabers bankengagement bankgæld udgør pr. 30. juni 2022 i alt 379 mio. kr.

Koncernen har kautioneret for et nærtstående selskabs bankengagement. Det nærtstående selskabs bankengagement udgør pr. 30. juni 2022 i alt 300 mio. kr.

Sambeskatning

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

Noter

18. 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.

19. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.053.373	3.062.788
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	2.486.261
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-117.000	-981.564
Opskrivninger til dagsværdi	-32.339.686	-131.347.145
Andre finansielle indtægter	-4.993.108	-753.334
Øvrige finansielle omkostninger	16.301.963	15.420.979
Skat af årets resultat	11.226.883	26.483.686
Øvrige reguleringer	30.721	-24.674
	-5.836.854	-85.653.003

20. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	102.490.471	-531.148
Ændring i tilgodehavender	90.213.682	-113.547.274
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-12.661.301	-92.393.792
	180.042.852	-206.472.214