

# De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

## Årsrapport

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2023.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse for koncernen	21
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. oktober 2023

### Direktion

Henrik Jensen  
Direktør

Chalotte Köhne  
Direktør

### 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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 12. oktober 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

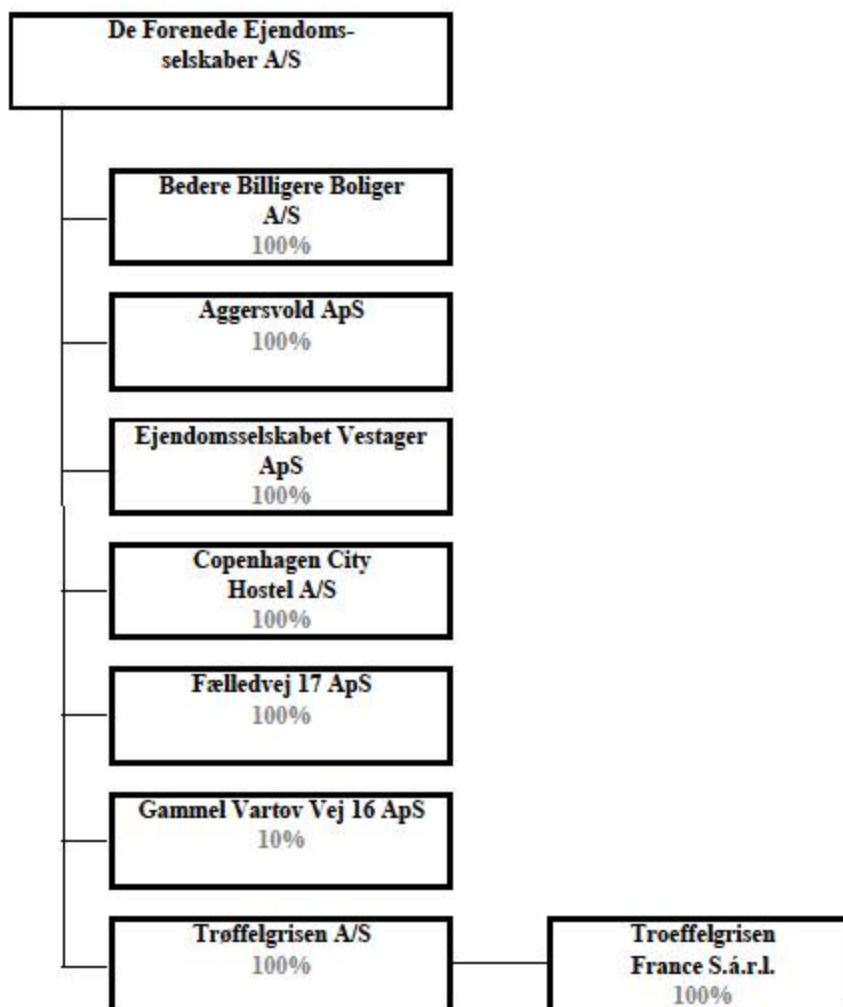
Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, formand H.C. Hansen Chalotte Köhne Birgitte Nielsen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen, Direktør Chalotte Köhne, Direktør
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
<b>Dattervirksomheder</b>	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

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	59.853	65.639	28.147	38.238	22.954
Resultat af primær drift	20.635	62.943	131.869	40.935	54.143
Finansielle poster, netto	-9.265	-11.309	-14.668	-33.945	-11.251
Årets resultat	9.696	40.407	90.718	5.479	9.133
Årets resultat minoritetsandel	-598	9.893	0	0	0
<b>Balance:</b>					
Balancesum	1.890.673	1.762.280	1.836.737	1.314.282	1.804.928
Investeringer i materielle anlægsaktiver	175.263	86.864	112.758	55.761	57.019
Egenkapital	914.883	905.187	864.744	774.046	721.477
Minoritetsandel af egenkapitalen	9.331	9.929	0	0	0
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	53	47	43	53	57
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	47,9	50,8	47,1	58,9	40,0
Egenkapitalforrentning	1,1	3,7	11,1	0,7	6,3

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 for modervirksomheden udgør 49.833 t.kr. mod 39.254 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.016 t.kr. mod 32.661 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende jf. forventninger præsenteret i årsregnskabet for 2021/22.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 59.853 t.kr. mod 65.639 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.696 t.kr. mod 40.407 t.kr. sidste år. Koncernens resultat er påvirket af væsentlige udgifter 18.640 t.kr. til vedligeholdelse af eksisterende bygninger og udendørsarealer i datterselskabet Aggersvold Gods A/S. Udgifterne er afholdt som led i modernisering af datterselskabets aktivitet inden for hoteldrift og events.

Udviklingen skal sammenholdes med, at koncernen i årsrapporten for 2021/22 forventede et positivt før skat for 2022/23.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Koncernen forventer også i det kommende år et positivt resultat, før dagsværdireguleringer.

I lighed med tidligere år er de usikre faktorer især knyttet til renteutviklingen i samfundet samt til markedssituationen for udlejningen af boliger og særligt af erhvervslokaler i de markeder, vi agerer i.

### 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 i koncernregnskabet. 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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 af immaterielle og 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	9-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 ejendommens 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 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel 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.

#### **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		
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22	
	<b>59.852.971</b>	<b>65.639.058</b>	<b>49.832.999</b>	<b>39.253.734</b>	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.806.224	32.339.686	-2.089.104	18.456.171
2	Personaleomkostninger	-31.958.537	-30.982.501	-17.214.146	-17.387.059
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.453.090	-4.053.573	-729.273	-485.301
	<b>Driftsresultat</b>	<b>20.635.120</b>	<b>62.942.670</b>	<b>29.800.476</b>	<b>39.837.545</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-8.832.528	8.379.139
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.980.448	2.699.827
	Andre finansielle indtægter	1.942.907	4.993.108	907.257	4.484.081
3	Øvrige finansielle omkostninger	-11.208.057	-16.301.963	-8.073.405	-15.775.862
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.369.970</b>	<b>51.633.815</b>	<b>17.782.248</b>	<b>39.624.730</b>
4	Skat af årets resultat	-1.673.863	-11.226.883	-5.766.032	-6.963.434
5	<b>Årets resultat</b>	<b>9.696.107</b>	<b>40.406.932</b>	<b>12.016.216</b>	<b>32.661.296</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	10.293.995	30.513.931		
	Minoritetsinteresser	-597.888	9.893.001		
		<b>9.696.107</b>	<b>40.406.932</b>		

## Balance 30. juni

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
6	Grunde og bygninger	830.293.920	690.873.997	29.849.054	30.007.900
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.814.380	4.800.662	2.316.469	2.563.934
8	Investeringsjendomme	850.194.595	842.978.722	913.184.414	915.324.709
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.686.302.895</u>	<u>1.538.653.381</u>	<u>945.349.937</u>	<u>947.896.543</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	194.171.599	203.004.127
10	Deposita	20.614	55.005	20.614	55.005
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.614</u>	<u>55.005</u>	<u>194.192.213</u>	<u>203.059.132</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.686.323.509</u></b>	<b><u>1.538.708.386</u></b>	<b><u>1.139.542.150</u></b>	<b><u>1.150.955.675</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Råvarer og hjælpematerialer	2.143.527	2.573.747	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	325.766	432.652	0	0
	Aktiver bestemt for salg	0	4.723.892	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>2.469.293</u>	<u>7.730.291</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.319.290	17.560.758	604.391	918.347
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	109.469.707	97.633.264
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	6.305.239	4.658.994
	Andre tilgodehavender	19.257.715	33.817.232	8.229.034	19.855.275
11	Periodeafgrænsningsposter	5.902.587	7.008.689	706.191	433.730
	Tilgodehavender i alt	<u>30.479.592</u>	<u>58.386.679</u>	<u>125.314.562</u>	<u>123.499.610</u>
	Likvide beholdninger	<u>171.400.654</u>	<u>157.455.118</u>	<u>107.056.881</u>	<u>141.113.234</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>204.349.539</u></b>	<b><u>223.572.088</u></b>	<b><u>232.371.443</u></b>	<b><u>264.612.844</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.890.673.048</u></b>	<b><u>1.762.280.474</u></b>	<b><u>1.371.913.593</u></b>	<b><u>1.415.568.519</u></b>

## Balance 30. juni

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	904.552.294	894.258.299	910.024.803	898.008.587
Egenkapital før minoritetsinteresser	905.552.294	895.258.299	911.024.803	899.008.587
Minoritetsinteresser	9.331.112	9.929.000	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>914.883.406</b>	<b>905.187.299</b>	<b>911.024.803</b>	<b>899.008.587</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
12 Hensættelser til udskudt skat	167.058.969	165.299.748	129.911.995	127.183.102
13 Andre hensatte forpligtelser	0	1.035.000	0	0
14 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.053.121	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>167.058.969</b>	<b>166.334.748</b>	<b>132.965.116</b>	<b>127.183.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	423.365.264	421.039.764	249.723.341	168.432.673
Kreditinstitutter i øvrigt	0	4.340.000	0	4.340.000
Gæld til pengeinstitutter	83.859.140	0	0	0
Deposita	3.401.844	3.685.323	1.001.272	1.143.995
Modtagne forudbetalinger fra kunder	231.241	240.090	0	0
Selskabsskat	0	6.440.337	0	6.440.337
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	5.334.701	2.843.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	263.847.332	223.902.612	44.988.724	193.583.753
15 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<b>774.704.821</b>	<b>659.648.126</b>	<b>301.048.038</b>	<b>376.784.633</b>

## Balance 30. juni

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
Note					
15	Kortfristet del af langfristet gæld	8.032.465	731.055	8.026.361	724.949
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.524.636	3.142.949	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.601.644	20.121.136	2.342.658	6.959.137
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.779.152	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	641.939	1.936.548	223.153	998.153
	Selskabsskat	6.440.338	0	6.440.338	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	2.843.875	550.393
	Anden gæld	3.784.830	5.178.613	2.220.099	3.359.565
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.025.852</u>	<u>31.110.301</u>	<u>26.875.636</u>	<u>12.592.197</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>808.730.673</u></b>	<b><u>690.758.427</u></b>	<b><u>327.923.674</u></b>	<b><u>389.376.830</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.890.673.048</u></b>	<b><u>1.762.280.474</u></b>	<b><u>1.371.913.593</u></b>	<b><u>1.415.568.519</u></b>

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 2022	1.000.000	894.258.299	9.929.000	905.187.299
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>10.293.995</u>	<u>-597.888</u>	<u>9.696.107</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>904.552.294</u></b>	<b><u>9.331.112</u></b>	<b><u>914.883.406</u></b>

## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	898.008.587	899.008.587
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>12.016.216</u>	<u>12.016.216</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>910.024.803</u></b>	<b><u>911.024.803</u></b>

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Koncern	
	2022/23	2021/22
Årets resultat	9.696.107	40.406.932
19 Reguleringer	17.827.798	-5.836.854
20 Ændring i driftskapital	29.743.005	180.042.852
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	57.266.910	214.612.930
Renteindbetalinger og lignende	1.942.912	4.993.108
Renteudbetalinger og lignende	-11.208.057	-16.301.963
Pengestrøm fra ordinær drift	48.001.765	203.304.075
Betalt selskabsskat	0	2.618.616
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>48.001.765</b>	<b>205.922.691</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-156.540.183	-86.864.404
Salg af materielle anlægsaktiver	952.542	28.397.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	55.000
Salg af finansielle anlægsaktiver	34.391	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-155.553.250</b>	<b>-58.412.404</b>
Optagelse / Afdrag på langfristet gæld	81.552.312	107.525.803
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	39.944.714	-221.351.999
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>121.497.026</b>	<b>-113.826.196</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>13.945.541</b>	<b>33.684.091</b>
Likvider 1. juli 2022	157.455.113	123.771.022
<b>Likvider 30. juni 2023</b>	<b>171.400.654</b>	<b>157.455.113</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	171.400.654	157.455.113
<b>Likvider 30. juni 2023</b>	<b>171.400.654</b>	<b>157.455.113</b>



## 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	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Omkostninger:				
Omkostninger vedligeholdelse bygninger og udendørs arealer	18.640.000	0	0	0
	<u>18.640.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Direkte omkostninger som er præsenteret under bruttofortjeneste	-18.640.000	0	0	0
	<u>-18.640.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-18.640.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
<b>2. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	30.924.249	29.998.954	16.615.664	16.815.078
Pensioner	626.534	649.057	435.320	410.220
Andre omkostninger til social sikring	384.577	318.515	163.162	161.761
Personalemkostninger i øvrigt	23.177	15.975	0	0
	<b>31.958.537</b>	<b>30.982.501</b>	<b>17.214.146</b>	<b>17.387.059</b>
Direktion	5.944.152	6.152.346	5.944.152	6.152.346
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
<b>Direktion og bestyrelse</b>	<b>6.144.152</b>	<b>6.352.346</b>	<b>6.144.152</b>	<b>6.352.346</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	53	47	21	20
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	72.067	174.468
Andre finansielle omkostninger	11.208.057	16.301.963	8.001.338	15.601.394
	<b>11.208.057</b>	<b>16.301.963</b>	<b>8.073.405</b>	<b>15.775.862</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	6.440.337	3.037.139	5.276.536
Årets regulering af udskudt skat	2.036.313	5.147.926	2.728.893	1.687.555
Regulering af tidligere års skat	-362.450	-361.380	0	-657
	<b>1.673.863</b>	<b>11.226.883</b>	<b>5.766.032</b>	<b>6.963.434</b>

## Noter

			Modervirksomhed	
			2022/23	2021/22
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>				
Overføres til overført resultat			12.016.216	32.661.296
<b>Disponeret i alt</b>			<b>12.016.216</b>	<b>32.661.296</b>
	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>6. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. juli 2022	888.830.666	829.571.449	30.783.951	30.172.147
Tilgang i årets løb	142.692.685	59.259.217	14.484	611.804
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>1.031.523.351</b>	<b>888.830.666</b>	<b>30.798.435</b>	<b>30.783.951</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-197.956.669	-194.790.197	-776.051	-663.324
Årets afskrivninger	-3.272.762	-3.166.472	-173.330	-112.727
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-201.229.431</b>	<b>-197.956.669</b>	<b>-949.381</b>	<b>-776.051</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>830.293.920</b>	<b>690.873.997</b>	<b>29.849.054</b>	<b>30.007.900</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. juli 2022	17.070.776	15.335.251	4.733.861	3.348.961
Tilgang i årets løb	2.949.194	1.883.815	308.477	1.533.190
Afgang i årets løb	-2.289.238	-148.290	0	-148.290
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>17.730.732</b>	<b>17.070.776</b>	<b>5.042.338</b>	<b>4.733.861</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-12.270.114	-11.531.303	-2.169.926	-1.945.643
Årets afskrivninger	-1.162.689	-887.101	-555.943	-372.574
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	1.516.451	148.290	0	148.290
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-11.916.352</b>	<b>-12.270.114</b>	<b>-2.725.869</b>	<b>-2.169.927</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>5.814.380</b>	<b>4.800.662</b>	<b>2.316.469</b>	<b>2.563.934</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>8. Investerings ejendomme</b>				
Kostpris 1. juli 2022	593.988.330	581.801.092	854.665.417	842.864.646
Tilgang i årets løb	10.898.304	25.721.372	815.004	19.578.879
Afgang i årets løb	0	-13.534.134	0	-7.778.108
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>604.886.634</b>	<b>593.988.330</b>	<b>855.480.421</b>	<b>854.665.417</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	248.990.392	219.956.998	60.659.292	36.819.706
Årets regulering til dagsværdi	-3.682.431	31.833.304	-2.955.299	26.639.496
Tilbageførsel af værdiregulering dagsværdi på afhændede ejendomme	0	-2.799.910	0	-2.799.910
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b>245.307.961</b>	<b>248.990.392</b>	<b>57.703.993</b>	<b>60.659.292</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>850.194.595</b>	<b>842.978.722</b>	<b>913.184.414</b>	<b>915.324.709</b>

Moderselskab:

Finansieringsomkostninger indgår i årets tilgang med 0 t.kr.

Koncern:

Finansieringsomkostninger indgår i årets tilgang med 5.501 t.kr.

Udlejningsejendomme Moderselskab 887.224 t.kr. / Koncern 786.996 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.

## Noter

---

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Moderselskab:	Afkastprocent
Vægtet gennemsnitlig afkast	4,29%
Erhverv, København	4,00% - 4,35%
Parkering, København	4,35% - 4,50%
Bolig, København	1,25%

Koncern:	Afkastprocent
Vægtet gennemsnitlig afkast	4,39%
Erhverv, København	4,00% - 5,00%
Parkering, København	4,35% - 4,50%
Bolig, København	1,25% - 1,85%

## Noter

---

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendomme frie til salg Moderselskab 25.960 t.kr. / Koncern 63.199 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 63.199 t.kr. med en gennemsnitlig kvm. pris på 57 tkr.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne 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 -49.952 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 -46.240 t.kr.

En ændring af kvm. prisen på ejendomme frie til salg med -5% vil medføre en ændring af dagsværdien med -3.160 t.kr.

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juli 2022	0	0	229.502.303	229.538.274
Afgang i årets løb	0	0	0	-36.000
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.502.303</b>	<b>229.502.274</b>
Nedskrivninger 1. juli 2022	0	0	-26.498.147	66.402.483
Årets resultat	0	0	-8.832.557	7.099.370
Udbytte	0	0	0	-100.000.000
<b>Nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35.330.704</b>	<b>-26.498.147</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>194.171.599</b>	<b>203.004.127</b>

### 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 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>10. Deposita</b>				
Kostpris 1. juli 2022	55.005	0	55.005	0
Tilgang i årets løb	1.927	55.005	1.927	55.005
Afgang i årets løb	-36.318	0	-36.318	0
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>20.614</b>	<b>55.005</b>	<b>20.614</b>	<b>55.005</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>				
<b>30. juni 2023</b>	<b>20.614</b>	<b>55.005</b>	<b>20.614</b>	<b>55.005</b>
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring	433.125	2.153	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.315.082	1.133.102	706.191	433.730
Afgivne rabatter til lejere	4.154.380	5.873.434	0	0
	<b>5.902.587</b>	<b>7.008.689</b>	<b>706.191</b>	<b>433.730</b>
<b>12. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2022	165.299.748	160.151.822	127.183.102	125.495.547
Udskudt skat af årets resultat	1.759.221	5.147.926	2.728.893	1.687.555
	<b>167.058.969</b>	<b>165.299.748</b>	<b>129.911.995</b>	<b>127.183.102</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	168.652.677	166.147.588	129.756.633	127.087.681
Omsætningsaktiver	155.362	95.421	155.362	95.421
Andre hensatte forpligtelser	0	-227.700	0	0
Låneomkostninger	-63.301	-63.301	0	0
Underskud til fremførsel	-1.685.769	-652.260	0	0
	<b>167.058.969</b>	<b>165.299.748</b>	<b>129.911.995</b>	<b>127.183.102</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2023	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2022
<b>13. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Hensat kontraktlige forpligtelser	0	1.035.000	0	0
	<b>0</b>	<b>1.035.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf kortfristet	0	1.035.000	0	0

Andre hensatte forpligtelser 2021/2022 omfatter en kontraktlig forpligtelse vedrørende et lejeforhold.

<b>14. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Copenhagen City Hostel A/S	0	0	3.053.121	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.053.121</b>	<b>0</b>
Heraf kortfristet	0	0	3.053.121	0

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	431.397.729	8.032.465	423.365.264	408.619.820
Gæld til pengeinstitutter	83.859.140	0	83.859.140	83.859.140
Deposita	3.401.844	0	3.401.844	3.401.844
Modtagne forudbetalinger fra kunder	231.241	0	231.241	231.241
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	263.847.332	0	263.847.332	263.847.326
	<b>782.737.286</b>	<b>8.032.465</b>	<b>774.704.821</b>	<b>759.959.371</b>

## Noter

### 15. Gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
<b>Modervirksomhed</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	253.409.702	3.686.361	249.723.341	235.506.519
Kreditinstitutter i øvrigt	4.340.000	4.340.000	0	0
Deposita	1.001.272	0	1.001.272	1.001.272
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.334.701	0	5.334.701	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	44.988.724	0	44.988.724	44.988.721
	<u>309.074.399</u>	<u>8.026.361</u>	<u>301.048.038</u>	<u>281.496.512</u>

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moderselskabet

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 253 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 943 mio. kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 59,3 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på 723 mio. kr. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitut på 0 mio. kr.

#### Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 431 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 1.668 mio. kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 172 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 på 1.027 mio. kr. Ejerpantebrevne er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 83 mio. kr.

## Noter

---

### 17. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har kautioneret for koncernselskabers og nærtstående selskabers bankengagement. Koncernselskaber og de nærtstående selskabers bankengagement bankgæld udgør pr. 30. juni 2023 i alt 649 mio. kr.

Koncernen har kautioneret for nærtstående selskabers bankengagement. De nærtstående selskabs bankengagement udgør pr. 30. juni 2023 i alt 564 mio. kr.

#### Sambeskatning

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

### 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.

## Noter

	Koncern	
	2022/23	2021/22
<b>19. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4.435.451	4.053.373
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-179.755	-117.000
Opskrivninger til dagsværdi	2.806.224	-32.339.686
Andre finansielle indtægter	-1.942.907	-4.993.108
Øvrige finansielle omkostninger	11.208.057	16.301.963
Skat af årets resultat	1.673.863	11.226.883
Øvrige reguleringer	-173.135	30.721
	<b>17.827.798</b>	<b>-5.836.854</b>
<b>20. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	5.260.998	102.490.471
Ændring i tilgodehavender	27.907.087	90.213.682
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-3.425.080	-12.661.301
	<b>29.743.005</b>	<b>180.042.852</b>