

# De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 37 51 14 71

## Årsrapport

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2020.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for De Forenede Ejendomsselskaber A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. oktober 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 30. oktober 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

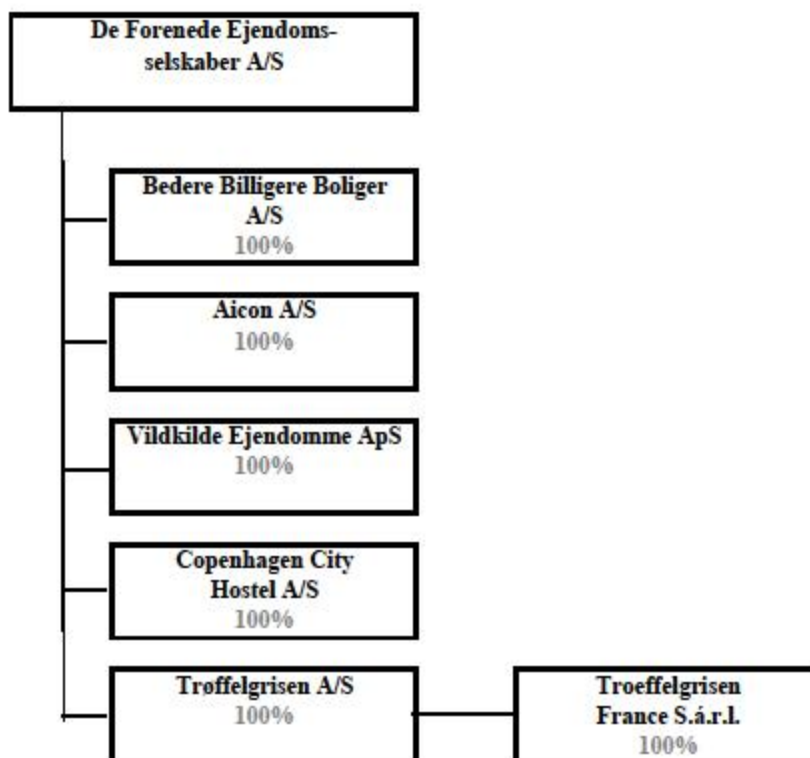
**Selskabsoplysninger**

---

<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, adm. direktør Chalotte Köhne
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Dattervirksomheder</b>	Selskabet af 25.03.2020 A/S under frivillig likvidation, København Bedre Billigere Boliger A/S, København Copenhagen City Hostel A/S, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København Troffelgrisen France S.á.r.l., Nice

## Koncernoversigt

---





## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	38.238	49.971	133.300	151.273	51.083
Resultat af ordinær primær drift	4.459	22.954	72.090	97.127	26.280
Finansielle poster, netto	-33.945	-11.251	-7.479	-9.304	-20.532
Årets resultat	-22.971	9.133	58.312	87.023	18.954
<b>Balance:</b>					
Balancesum	1.246.618	1.804.928	1.712.514	1.720.072	1.743.657
Investeringer i materielle anlægsaktiver, brutto	55.761	57.019	66.401	394.269	629.554
Egenkapital	721.268	721.477	711.532	650.687	553.634
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	53	57	58	60	52
<b>Nøgletal i %:</b>					
Solidsgrad	57,9	40,0	41,5	37,8	31,8
Egenkapitalforrentning	6,2	6,3	8,6	14,5	6,8

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:

<b>Solidsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
<b>*Resultat</b>	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

Koncernens bruttofortjeneste udgør 38.238.183 kr. mod 49.974.479 kr. sidste år. Bruttofortjenesten for moderselskabet udgør 30.359.431 kr. mod 23.549.467 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -22.971.485 kr. mod 9.132.869 kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af koncernens indfrielse af rentesikring, hvor den akkumulerede værdiregulering er blevet ført på egenkapitalen og i forbindelse med indfrielsen overført til resultatopgørelsen. Påvirkningen efter skat på årets resultat udgør - 19.020.422 kr. Denne påvirkning er oplyst som en særlig post jf. note 1. Årets resultat efter skat før påvirkningen af særlige poster udgør -3.951.063 kr.

Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2018/19 forventede et ordinært resultat efter skat på 5 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat efter skat men før særlige poster for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

For 2020/21 forventes et resultat på ca. 5 mio. kr.

### 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.

### **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.

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### 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. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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	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 andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger inkl. finansieringsomkostninger i opførelsesperioden.

Investeringsejendomme opdeles i udlejningsejendomme og projektejendomme.

Udlejningsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af den forventede scrapværdi ved brugstidens udløb. Scrapværdien revurderes løbende. Der afskrives ikke på grunde.

Projektejendomme har karakter af udviklingsejendomme og byggeretter, som anskaffes med henblik på istandsættelse og udvikling med salg for øje. Projektejendomme og byggeretter måles til kostpris.

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Aktiver bestemt for salg (Projektejendomme)

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter De Forenede Ejendomsselskaber A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	<b>38.238.183</b>	<b>49.971.479</b>	<b>30.359.431</b>	<b>23.549.467</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>				
2 Personaleomkostninger	-23.528.891	-23.159.883	-10.972.305	-5.472.100
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.740.623	-3.857.477	-3.642.605	-3.429.676
Andre driftsomkostninger	-6.509.254	0	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.459.415</b>	<b>22.954.119</b>	<b>15.744.521</b>	<b>14.647.691</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-11.102.640	4.761.390
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.450.511	1.300.022
Andre finansielle indtægter	23.641.588	17.740.545	23.255.106	17.830.867
3 Øvrige finansielle omkostninger	-57.586.712	-28.991.282	-57.156.921	-28.558.932
<b>Resultat før skat</b>	<b>-29.485.709</b>	<b>11.703.382</b>	<b>-27.809.423</b>	<b>9.981.038</b>
4 Skat af årets resultat	6.514.224	-2.570.513	4.837.938	-848.169
<b>5 Årets resultat</b>	<b>-22.971.485</b>	<b>9.132.869</b>	<b>-22.971.485</b>	<b>9.132.869</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S	-22.971.485	9.132.869		
	<b>-22.971.485</b>	<b>9.132.869</b>		

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
		2020	2019	2020	2019
<u>Note</u>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
6	Grunde og bygninger	29.494.926	29.601.082	29.494.926	29.601.082
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	922.155	988.266	754.770	910.725
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	131.594.405	144.700.096	131.594.405	144.700.096
9	Investeringsjendomme	<u>755.707.992</u>	<u>861.249.268</u>	<u>755.707.992</u>	<u>768.573.116</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>917.719.478</u>	<u>1.036.538.712</u>	<u>917.552.093</u>	<u>943.785.019</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.430.829</u>	<u>27.230.520</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.430.829</u>	<u>27.230.520</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>917.719.478</u></b>	<b><u>1.036.538.712</u></b>	<b><u>933.982.922</u></b>	<b><u>971.015.539</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Fremstillede varer og handelsvarer	302.789	307.184	0		0
Aktiver bestemt for salg	49.509.286	26.861.210	38.645.417		0
Varebeholdninger i alt	<u>49.812.075</u>	<u>27.168.394</u>	<u>38.645.417</u>		<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.524.277	25.508.643	6.349.317		23.432.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.457.067		63.957.400
Tilgodehavende selskabsskat	1.308.030	0	1.308.030		0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.260.222		2.559.158
Andre tilgodehavender	15.060.800	512.307.703	5.128.070		512.113.983
11 Periodeafgrænsningsposter	2.025.525	2.003.605	368.194		1.492.034
Tilgodehavender i alt	<u>24.918.632</u>	<u>539.819.951</u>	<u>30.870.900</u>		<u>603.555.074</u>
Likvide beholdninger	<u>254.167.618</u>	<u>201.400.687</u>	<u>242.829.814</u>		<u>177.933.671</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>328.898.325</u></b>	<b><u>768.389.032</u></b>	<b><u>312.346.131</u></b>		<b><u>781.488.745</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.246.617.803</u></b>	<b><u>1.804.927.744</u></b>	<b><u>1.246.329.053</u></b>		<b><u>1.752.504.284</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>					
Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
<b>Egenkapital</b>					
12	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
14	Overført resultat	<u>720.268.339</u>	<u>720.477.117</u>	<u>720.268.339</u>	<u>720.477.117</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser	<u>721.268.339</u>	<u>721.477.117</u>	<u>721.268.339</u>	<u>721.477.117</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>721.268.339</u></b>	<b><u>721.477.117</u></b>	<b><u>721.268.339</u></b>	<b><u>721.477.117</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
15	Hensættelser til udskudt skat	<u>106.315.800</u>	<u>106.406.010</u>	<u>106.339.984</u>	<u>106.405.718</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>106.315.800</u></b>	<b><u>106.406.010</u></b>	<b><u>106.339.984</u></b>	<b><u>106.405.718</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
17	Gæld til realkreditinstitutter	169.615.528	288.774.795	169.615.528	250.490.679
	Deposita	1.838.898	4.267.078	1.802.843	2.235.106
	Selskabsskat	0	3.814.803	0	3.814.803
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	2.079.468	66.287
	Anden gæld	1.314.146	0	1.314.146	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>180.000.000</u>	<u>0</u>	<u>180.000.000</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>352.768.572</u>	<u>296.856.676</u>	<u>354.811.985</u>	<u>256.606.875</u>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.864.478	356.094.850	4.864.478	355.173.547
Gæld til pengeinstitutter	15	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.535.658	4.786.406	34.174.055	398.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.235.557	11.511.565	7.020.503	7.654.602
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.509.644	545.206
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	231.386.126	0	231.386.126
Selskabsskat	0	16.293.222	0	16.293.222
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	66.287	84.500
Anden gæld	14.629.384	60.109.701	12.273.778	56.479.320
18 Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>66.265.092</u>	<u>680.187.941</u>	<u>63.908.745</u>	<u>668.014.574</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>419.033.664</u></b>	<b><u>977.044.617</u></b>	<b><u>418.720.730</u></b>	<b><u>924.621.449</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.246.617.803</u></b>	<b><u>1.804.927.744</u></b>	<b><u>1.246.329.053</u></b>	<b><u>1.752.504.284</u></b>

**1 Særlige poster**
**19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**20 Eventualposter**
**21 Nærtstående parter**



## Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	0	720.477.117	721.477.117
Resultatandel	0	0	-22.971.485	-22.971.485
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter, efter skat	0	0	3.755.603	3.755.603
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-13.318	-13.318
Indfrielse af renteswap, overført fra resultatopgørelsen, efter skat	0	0	19.020.422	19.020.422
	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>720.268.339</b>	<b>721.268.339</b>

## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	0	720.477.117	721.477.117
Resultatandel	0	0	-22.971.485	-22.971.485
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	0	0	3.755.603	3.755.603
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	0	0	-13.318	-13.318
Indfrielse af renteswap, overført fra resultatopgørelsen	0	0	19.020.422	19.020.422
	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>720.268.339</b>	<b>721.268.339</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	Koncern	
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat	-22.971.485	9.132.869
22 Reguleringer	34.805.934	16.610.715
23 Ændring i driftskapital	529.286.618	-171.040.368
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	541.121.067	-145.296.784
Renteindbetalinger og lignende	23.641.587	17.740.545
Renteudbetalinger og lignende	-57.586.712	-28.991.282
Pengestrøm fra ordinær drift	507.175.942	-156.547.521
Betalt selskabsskat	-20.597.713	-348.346
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>486.578.229</b>	<b>-156.895.867</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-55.761.431	-57.019.956
Salg af materielle anlægsaktiver	143.725.883	45.118.238
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>87.964.452</b>	<b>-11.901.718</b>
Afdrag på langfristet gæld	-121.788.201	-13.006.789
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	15	-23.403.499
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-399.987.564	197.886.126
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-521.775.750</b>	<b>161.475.838</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>52.766.931</b>	<b>-7.321.747</b>
Likvider 1. juli 2019	201.400.687	208.722.434
<b>Likvider 30. juni 2020</b>	<b>254.167.618</b>	<b>201.400.687</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	254.167.618	201.400.687
<b>Likvider 30. juni 2020</b>	<b>254.167.618</b>	<b>201.400.687</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 engangskaraktter.

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	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Omkostninger:				
Akkumulerede værdireguleringer på rentesikring tidligere ført på egenkapitalen og overført til resultatopgørelsen i forbindelse med ophør af sikring	24.385.157	0	24.385.157	0
	<u>24.385.157</u>	<u>0</u>	<u>24.385.157</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:				
Øvrige finansielle omkostninger	-24.385.157	0	-24.385.157	0
	<u>-24.385.157</u>	<u>0</u>	<u>-24.385.157</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-24.385.157</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-24.385.157</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
<b>2. Personalemkostninger</b>				
Lønninger og gager	21.972.643	22.878.040	10.181.843	7.288.664
Pensioner	1.212.953	2.464.859	653.305	561.975
Andre omkostninger til social sikring	343.295	344.484	137.157	148.961
Heraf fordelt vedrørende nærtstående selskaber	0	-2.527.500	0	-2.527.500
	<b>23.528.891</b>	<b>23.159.883</b>	<b>10.972.305</b>	<b>5.472.100</b>
Direktion	4.779.224	7.447.062	2.903.297	4.714.979
Bestyrelse	200.000	200.000	200.000	200.000
	<b>4.979.224</b>	<b>7.647.062</b>	<b>3.103.297</b>	<b>4.914.979</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	53	57	22	21
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	0	216.371
Andre finansielle omkostninger	57.586.712	28.991.282	57.156.921	28.342.561
	<b>57.586.712</b>	<b>28.991.282</b>	<b>57.156.921</b>	<b>28.558.932</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	-6.424.037	3.620.927	-4.772.227	1.854.650
Årets regulering af udskudt skat	-90.210	-592.004	-65.734	-548.071
Regulering af tidligere års skat	23	-458.410	23	-458.410
	<b>-6.514.224</b>	<b>2.570.513</b>	<b>-4.837.938</b>	<b>848.169</b>

**Noter**

	Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-4.051.632
Overføres til overført resultat	0	13.184.501
Disponeret fra overført resultat	<u>-22.971.485</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-22.971.485</u></b>	<b><u>9.132.869</u></b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2020	30/6 2019
<b>6. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. juli 2019	30.041.418	30.041.418	30.041.418	30.041.418
Tilgang i årets løb	<u>4.105</u>	<u>0</u>	<u>4.105</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b><u>30.045.523</u></b>	<b><u>30.041.418</u></b>	<b><u>30.045.523</u></b>	<b><u>30.041.418</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-440.336	-330.164	-440.336	-330.164
Årets afskrivninger	<u>-110.261</u>	<u>-110.172</u>	<u>-110.261</u>	<u>-110.172</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b><u>-550.597</u></b>	<b><u>-440.336</u></b>	<b><u>-550.597</u></b>	<b><u>-440.336</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>29.494.926</u></b>	<b><u>29.601.082</u></b>	<b><u>29.494.926</u></b>	<b><u>29.601.082</u></b>

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2020	30/6 2019
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. juli 2019	3.214.659	3.007.048	2.492.879	2.285.268
Tilgang i årets løb	293.943	212.844	106.081	212.844
Afgang i årets løb	-660.277	-5.233	-262.023	-5.233
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>2.848.325</b>	<b>3.214.659</b>	<b>2.336.937</b>	<b>2.492.879</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-2.226.393	-1.777.663	-1.582.154	-1.261.199
Årets afskrivninger	-360.054	-453.963	-262.036	-326.188
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	660.277	5.233	262.023	5.233
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-1.926.170</b>	<b>-2.226.393</b>	<b>-1.582.167</b>	<b>-1.582.154</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>922.155</b>	<b>988.266</b>	<b>754.770</b>	<b>910.725</b>
<b>8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. juli 2019	144.700.096	162.885.074	144.700.096	144.980.180
Tilgang i årets løb	29.143.288	41.383.803	29.143.288	41.383.803
Afgang i årets løb	-39.516.040	-26.547.178	-39.516.040	-26.547.178
Overførsler	-2.732.939	-33.021.603	-2.732.939	-15.116.709
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>131.594.405</b>	<b>144.700.096</b>	<b>131.594.405</b>	<b>144.700.096</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>131.594.405</b>	<b>144.700.096</b>	<b>131.594.405</b>	<b>144.700.096</b>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	1.762.075	1.655.858	1.762.075	1.655.858

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2020	30/6 2019
<b>9. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. juli 2019	874.103.769	848.813.313	780.082.526	765.583.044
Tilgang i årets løb	26.320.095	15.423.309	26.320.095	2.423.180
Afgang i årets løb	-89.837.453	-5.249.562	0	-3.040.407
Overførsler	-40.096.268	15.116.709	-35.912.478	15.116.709
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>770.490.143</b>	<b>874.103.769</b>	<b>770.490.143</b>	<b>780.082.526</b>
Afskrivninger 1. juli 2019	-12.854.501	-9.588.929	-11.509.410	-8.543.865
Årets af- og nedskrivninger	-3.272.741	-3.319.403	-3.272.741	-3.019.376
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	1.280.567	53.831	0	53.831
Overførsler	64.524	0	0	0
<b>Afskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-14.782.151</b>	<b>-12.854.501</b>	<b>-14.782.151</b>	<b>-11.509.410</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>755.707.992</b>	<b>861.249.268</b>	<b>755.707.992</b>	<b>768.573.116</b>

**Moderselskab**

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 3.565 t.kr. mod 3.565 t.kr. sidste år.

**Koncern**

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 3.565 t.kr. mod 3.565 t.kr. sidste år.

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2020	30/6 2019
<b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juli 2019	0	0	38.395.181	37.262.507
Tilgang i årets løb	0	0	316.267	1.132.674
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.711.448</b>	<b>38.395.181</b>
Nedskrivninger 1. juli 2019	0	0	-11.164.661	4.051.632
Omregning til valutakurs	0	0	-13.318	22.317
Årets resultat	0	0	-11.102.640	4.761.390
Udbytte	0	0	0	-20.000.000
<b>Nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22.280.619</b>	<b>-11.164.661</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.430.829</b>	<b>27.230.520</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>			<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Selskabet af 25.03.2020 A/S under frivillig likvidation			København	100 %
Bedre Billigere Boliger A/S			København	100 %
Copenhagen City Hostel A/S			København	100 %
Trøffelgrisen A/S			København	100 %
Vildkilde Ejendomme ApS			København	100 %
Trøffelgrisen France S.á.r.l.			Nice	100 %
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring	7.490	454.366	7.490	242.680
Andre periodeafgrænsningsposter	2.018.035	1.549.239	360.704	1.249.354
	<b>2.025.525</b>	<b>2.003.605</b>	<b>368.194</b>	<b>1.492.034</b>
<b>12. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2019	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

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



**Noter**


---

**13. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for opskrivninger 1. juli 2019	0	0	0	4.051.632
Resultatandel	0	0	0	-4.051.632
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**14. Overført resultat**

Overført resultat 1. juli 2019	720.477.117	710.531.733	720.477.117	706.480.101
Årets overførte overskud eller underskud	-22.971.485	9.132.869	-22.971.485	13.184.501
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter, efter skat	3.755.603	790.198	3.755.603	790.198
Valutakursregulering, udenlandsk datterselskab	-13.318	22.317	-13.318	22.317
Indfrielse af renteswap, overført fra resultatopgørelsen, efter skat	19.020.422	0	19.020.422	0
	<u>720.268.339</u>	<u>720.477.117</u>	<u>720.268.339</u>	<u>720.477.117</u>

**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/6 2020	30/6 2019	30/6 2020	30/6 2019
<b>15. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2019	106.406.010	106.998.014	106.405.718	106.953.789
Udskudt skat af årets resultat	-90.210	-592.004	-65.734	-548.071
	<b>106.315.800</b>	<b>106.406.010</b>	<b>106.339.984</b>	<b>106.405.718</b>
<b>16. Ansvarlig lånekapital</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	348.601.438	0	363.601.438
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-348.601.438	0	-363.601.438
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	174.480.006	296.268.207	174.480.006	257.062.788
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.864.478	-7.493.412	-4.864.478	-6.572.109
	<b>169.615.528</b>	<b>288.774.795</b>	<b>169.615.528</b>	<b>250.490.679</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	134.356.848	229.907.668	134.356.848	206.629.644
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter	0	6.071	0	0
	<b>0</b>	<b>6.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 174,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 955,4 mio. kr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 80 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på 955,4 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 0 t.kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 0 mio. kr.

Kapitalandele i visse tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på 16,3 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

#### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 174,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 966 mio. kr.

Koncernen har endvidere udstedt ejerpantebreve nom. 107,7 mio. kr. med sikkerhed i grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på 966 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 0 mio. kr. Ejerpantebrevene er endvidere deponeret som sikkerhed for nærtstående virksomheders mellemværende med kreditinstitutter på i alt 0 mio. kr.

### 20. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

#### Moderselskab

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 26 måneder og en samlet restleasingydelse på 266 t.kr. + moms pr. 30. juni 2020.

#### Koncern

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 38 måneder og en samlet restleasingydelse på 266 t.kr. + moms pr. 30. juni 2020.

## Noter

---

### 20. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

### 21. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær: Jørgen Troelsfeldt, Schweiz

#### Transaktioner

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

	Koncern	
	2019/20	2018/19
<b>22. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.740.623	3.857.477
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	4.466.083	-1.049.267
Andre finansielle indtægter	-23.641.588	-17.740.545
Øvrige finansielle omkostninger	57.586.712	28.991.282
Skat af årets resultat	-6.514.224	2.570.513
Øvrige reguleringer	-831.672	-18.745
	<b>34.805.934</b>	<b>16.610.715</b>

## Noter

---

	Koncern	
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>23. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	4.395	6.946
Ændring i tilgodehavender	516.209.348	-90.607.836
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>13.072.875</u>	<u>-80.439.478</u>
	<b><u>529.286.618</u></b>	<b><u>-171.040.368</u></b>