



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L

Frichsparken

8230 Åbyhøj

T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk

www.rsm.dk

# De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 51 14 71

## Årsrapport

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2024.

---

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 2023 - 30. juni 2024</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                    | 9           |
| Resultatopgørelse   | 18          |
| Balance   | 19          |
| Egenkapitalopgørelse for koncernen                          | 23          |
| Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden                  | 23          |
| Pengestrømsopgørelse  | 24          |
| Noter   | 25          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. oktober 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisorers 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 31. oktober 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

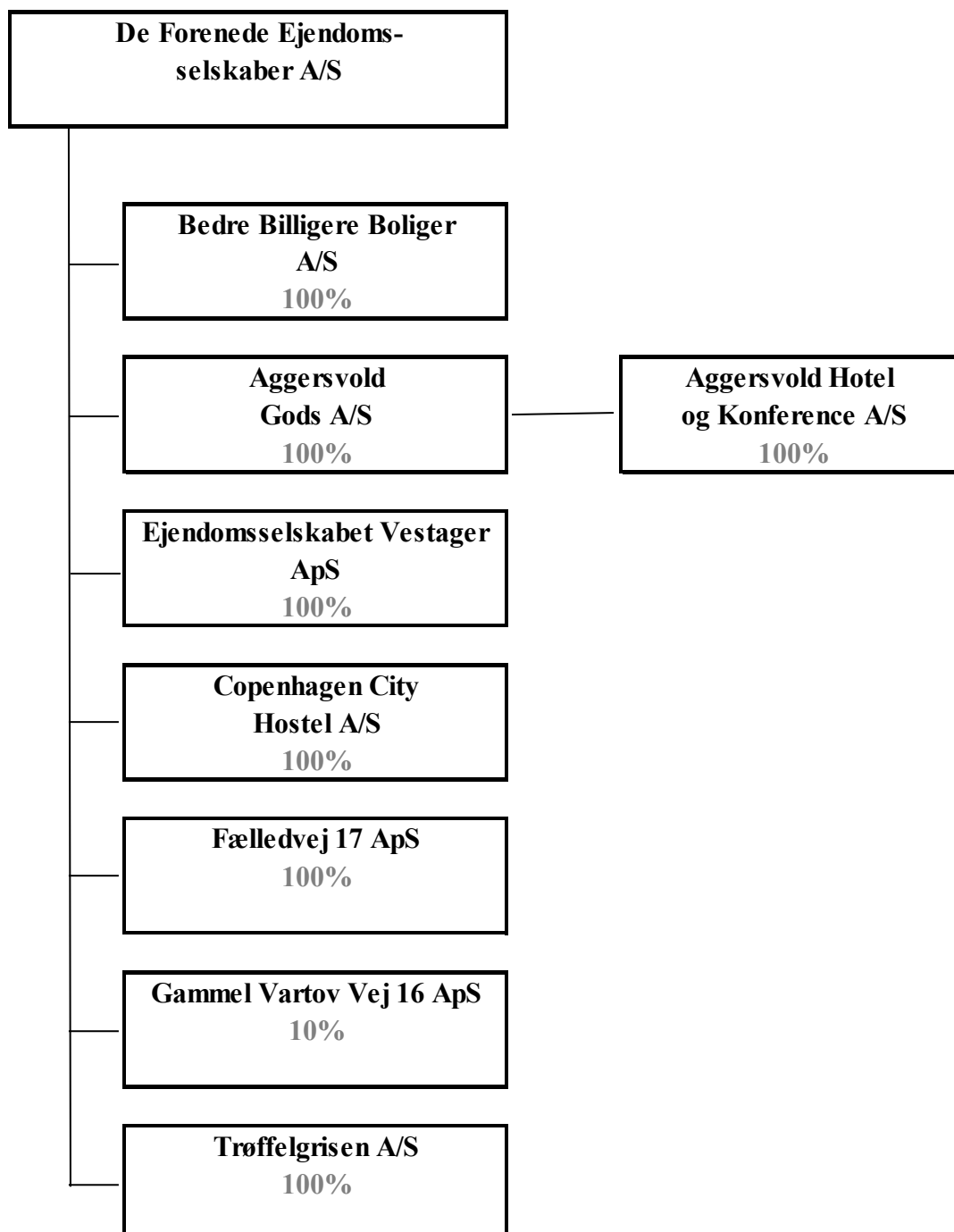
Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>          | De Forenede Ejendomsselskaber A/S<br>Vestagervej 5<br>2100 København Ø<br><br>Telefon: 39 29 56 56<br><br>CVR-nr.: 37 51 14 71<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni   |
| <b>Bestyrelse</b>         | Steffen Ebdrup, formand<br>H.C. Hansen<br>Chalotte Köhne<br>Birgitte Nielsen  |
| <b>Direktion</b>          | Henrik Jensen, Direktør<br>Chalotte Köhne, Direktør   |
| <b>Revision</b>           | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Aabyhøj   |
| <b>Dattervirksomheder</b> | Fælledvej 17 ApS, København<br>Bedre Billigere Boliger A/S, København<br>Copenhagen City Hostel A/S, København<br>Trøffelgrisen A/S, København<br>Gammel Vartov Vej 16 ApS, København<br>Aggersvold Gods A/S, Jyderup<br>Ejendomsselskabet Vestager ApS, København<br>Aggersvold Hotel og Konference A/S, Jyderup |

## DFE Koncernen





## Hovedtal og nøgletal for koncernen

|  | 2023/24<br>t.kr. | 2022/23<br>t.kr. | 2021/22<br>t.kr. | 2020/21<br>t.kr. | 2019/20<br>t.kr. |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultatopgørelse:</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bruttofortjeneste                                | 68.117           | 59.853           | 65.639           | 28.147           | 38.238           |
| Resultat af primær drift                         | 19.247           | 20.635           | 62.943           | 131.869          | 40.935           |
| Finansielle poster, netto                        | -17.120          | -9.265           | -11.309          | -14.668          | -33.945          |
| Årets resultat                                   | 3.677            | 9.696            | 40.407           | 90.718           | 5.479            |
| Årets resultat minoritetsandel                   | -3.115           | -598             | 9.893            | 0                | 0                |
| <b>Balance:</b>                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Balancesum                                       | 2.177.453        | 1.890.673        | 1.762.280        | 1.836.737        | 1.314.282        |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver         | 114.714          | 175.263          | 86.864           | 112.758          | 55.761           |
| Egenkapital                                      | 918.560          | 914.883          | 905.187          | 864.744          | 774.046          |
| Minoritetsandel af egenkapitalen                 | 6.216            | 9.331            | 9.929            | 0                | 0                |
| <b>Medarbejdere:</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 61               | 53               | 47               | 43               | 53               |
| <b>Nøgletal i %:</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |
| Soliditetsgrad                                   | 41,9             | 47,9             | 50,8             | 47,1             | 58,9             |
| Egenkapitalforrentning                           | 0,4              | 1,1              | 3,7              | 11,1             | 0,7              |

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

Koncernes hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for modervirksomheden udgør 34.903 t.kr. mod 51.178 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.015 t.kr. mod 12.016 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende jf. forventninger præsenteret i årsregnskabet for 2022/23.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 68.117 t.kr. mod 59.853 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.677 t.kr. mod 9.696 t.kr. sidste år.

Udviklingen skal sammenholdes med, at koncernen i årsrapporten for 2022/23 forventede et positivt resultat før skat for 2023/24.

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.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

### 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.

### Virksomhedssammenlutninger

#### *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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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.

#### **Andre driftsomkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Rettigheder

Rettigheder omfatter hjemmeside der måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid. Brugstid forventes at være 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 salgsmkostninger 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Ejendomme 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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forventet vedligeholdelse, som lejere potentielt kan udbytte. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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   |                   |                   |
|------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|      | 2023/24   | 2022/23           | 2023/24           | 2022/23           |                   |
|      | <b>68.117.036</b>   | <b>59.852.971</b> | <b>34.903.316</b> | <b>51.178.372</b> |                   |
|      | Værdiregulering af investeringsejendomme                          | -622.468          | -2.806.224        | 3.850.665         | -2.089.104        |
| 2    | Personaleomkostninger   | -39.780.484       | -31.958.537       | -22.173.416       | -18.559.519       |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -8.429.526        | -4.453.090        | -726.328          | -729.273          |
|      | Andre driftsomkostninger  | -37.546           | 0                 | 0                 | 0                 |
|      | <b>Driftsresultat</b>   | <b>19.247.012</b> | <b>20.635.120</b> | <b>15.854.237</b> | <b>29.800.476</b> |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             | 0                 | 0                 | -471.712          | -8.832.528        |
|      | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          | 0                 | 0                 | 4.959.251         | 3.980.448         |
|      | Andre finansielle indtægter                                       | 7.038.969         | 1.942.907         | 6.196.911         | 907.257           |
| 3    | Øvrige finansielle omkostninger                                   | -24.159.348       | -11.208.057       | -14.479.480       | -8.073.405        |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | <b>2.126.633</b>  | <b>11.369.970</b> | <b>12.059.207</b> | <b>17.782.248</b> |
| 4    | Skat af årets resultat  | 1.550.237         | -1.673.863        | -2.043.979        | -5.766.032        |
| 5    | <b>Årets resultat</b>   | <b>3.676.870</b>  | <b>9.696.107</b>  | <b>10.015.228</b> | <b>12.016.216</b> |
|      | Koncernens resultat fordeler sig således:                         |                   |                   |                   |                   |
|      | Aktionærer i De Forenede Ejendomsselskaber A/S                    | 6.791.586         | 10.293.995        |                   |                   |
|      | Minoritetsinteresser  | -3.114.716        | -597.888          |                   |                   |
|      |   | <b>3.676.870</b>  | <b>9.696.107</b>  |                   |                   |

## Balance 30. juni

| <b>Aktiver</b>           |   | Koncern              |                      | Modervirksomhed      |                      |
|--------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Note                     | 2024  | 2023                 | 2024                 | 2023                 | 2023                 |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                      |                      |                      |                      |
| 6                        | Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder | 1.743.239            | 0                    | 0                    | 0                    |
|                          | Immaterielle anlægsaktiver i alt  | 1.743.239            | 0                    | 0                    | 0                    |
| 7                        | Grunde og bygninger   | 897.776.504          | 830.293.920          | 29.850.403           | 29.849.054           |
| 8                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | 16.273.209           | 5.814.380            | 1.782.880            | 2.316.469            |
| 9                        | Investeringsjendomme  | 854.315.599          | 850.194.595          | 936.789.805          | 913.184.414          |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt  | 1.768.365.312        | 1.686.302.895        | 968.423.088          | 945.349.937          |
| 10                       | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder  | 0                    | 0                    | 193.699.887          | 194.171.599          |
| 11                       | Deposita  | 18.495               | 20.614               | 18.495               | 20.614               |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt   | 18.495               | 20.614               | 193.718.382          | 194.192.213          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>  | <b>1.770.127.046</b> | <b>1.686.323.509</b> | <b>1.162.141.470</b> | <b>1.139.542.150</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                      |                      |                      |                      |
|                          | Råvarer og hjælpematerialer   | 2.884.258            | 2.143.527            | 0                    | 0                    |
|                          | Fremstillede varer og handelsvarer  | 464.243              | 325.766              | 0                    | 0                    |
|                          | Varebeholdninger i alt  | 3.348.501            | 2.469.293            | 0                    | 0                    |

## Balance 30. juni

| <b>Aktiver</b>                                   |                             | Koncern                     |                             | Modervirksomhed             |  |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| <u>Note</u>                                      | <u>2024</u>                 | <u>2023</u>                 | <u>2024</u>                 | <u>2023</u>                 |  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 7.120.489                   | 5.319.290                   | 182.526                     | 604.391                     |  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 0                           | 0                           | 145.465.860                 | 109.469.707                 |  |
| Tilgodehavende selskabsskat                      | 536.000                     | 0                           | 536.000                     | 0                           |  |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                           | 0                           | 5.085.327                   | 6.305.239                   |  |
| Andre tilgodehavender                            | 33.906.500                  | 19.257.715                  | 30.620.941                  | 8.229.034                   |  |
| 12 Periodeafgrænsnings-poster                    | 4.171.992                   | 5.902.587                   | 369.894                     | 706.191                     |  |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>45.734.981</u>           | <u>30.479.592</u>           | <u>182.260.548</u>          | <u>125.314.562</u>          |  |
| Likvide beholdninger                             | <u>358.242.713</u>          | <u>171.400.654</u>          | <u>309.859.497</u>          | <u>107.056.881</u>          |  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>407.326.195</u></b>   | <b><u>204.349.539</u></b>   | <b><u>492.120.045</u></b>   | <b><u>232.371.443</u></b>   |  |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>2.177.453.241</u></b> | <b><u>1.890.673.048</u></b> | <b><u>1.654.261.515</u></b> | <b><u>1.371.913.593</u></b> |  |

## Balance 30. juni

| <b>Passiver</b>               |  |                    |                    |                    |                    |
|-------------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Note                          | Koncern  |                    | Modervirksomhed    |                    |                    |
|                               | 2024   | 2023               | 2024               | 2023               |                    |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                    |                    |                    |                    |
|                               | Virksomhedskapital   | 1.000.000          | 1.000.000          | 1.000.000          | 1.000.000          |
|                               | Overført resultat  | 911.343.880        | 904.552.294        | 920.040.031        | 910.024.803        |
|                               | Egenkapital før minoritetsinteresser                             | 912.343.880        | 905.552.294        | 921.040.031        | 911.024.803        |
|                               | Minoritetsinteresser   | 6.216.396          | 9.331.112          | 0                  | 0                  |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>   | <b>918.560.276</b> | <b>914.883.406</b> | <b>921.040.031</b> | <b>911.024.803</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                    |                    |                    |                    |
| 13                            | Hensættelser til udskudt skat                                    | 165.423.425        | 167.058.969        | 132.735.529        | 129.911.995        |
| 14                            | Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0                  | 0                  | 1.881.025          | 3.053.121          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                              | <b>165.423.425</b> | <b>167.058.969</b> | <b>134.616.554</b> | <b>132.965.116</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                    |                    |                    |                    |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                                   | 416.185.099        | 423.365.264        | 246.028.204        | 249.723.341        |
|                               | Kreditinstitutter i øvrigt                                       | 4.340.000          | 0                  | 4.340.000          | 0                  |
|                               | Gæld til pengeinstitutter  | 83.859.140         | 83.859.140         | 0                  | 0                  |
|                               | Deposita   | 5.178.779          | 3.401.844          | 2.552.889          | 1.001.272          |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder                              | 213.516            | 231.241            | 0                  | 0                  |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder                | 0                  | 0                  | 2.235.922          | 5.334.701          |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                            | 539.506.012        | 263.847.332        | 315.556.910        | 44.988.724         |
| 15                            | Langfristede gældsforpligtelser i alt                            | 1.049.282.546      | 774.704.821        | 570.713.925        | 301.048.038        |

## Balance 30. juni

| Passiver |   | Koncern              |                      | Modervirksomhed      |                      |
|----------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|          |   | 2024                 | 2023                 | 2024                 | 2023                 |
| Note     |   |                      |                      |                      |                      |
| 15       | Kortfristet del af langfristet gæld               | 10.180.037           | 8.032.465            | 3.744.230            | 8.026.361            |
|          | Gæld til pengeinstitutter                         | 4.656                | 0                    | 4.202                | 0                    |
|          | Modtagne forudbetalinger fra kunder               | 5.780.271            | 4.524.636            | 0                    | 0                    |
|          | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 12.534.140           | 10.601.644           | 2.012.092            | 2.342.658            |
|          | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 0                    | 0                    | 4.774.939            | 4.779.152            |
|          | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             | 10.493.343           | 641.939              | 10.231.341           | 223.153              |
|          | Selskabsskat                                      | 0                    | 6.440.338            | 0                    | 6.440.338            |
|          | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                    | 0                    | 5.107.001            | 2.843.875            |
|          | Anden gæld  | 5.194.547            | 3.784.830            | 2.017.200            | 2.220.099            |
|          | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 44.186.994           | 34.025.852           | 27.891.005           | 26.875.636           |
|          | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>1.093.469.540</b> | <b>808.730.673</b>   | <b>598.604.930</b>   | <b>327.923.674</b>   |
|          | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>2.177.453.241</b> | <b>1.890.673.048</b> | <b>1.654.261.515</b> | <b>1.371.913.593</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 2023                 | 1.000.000                 | 904.552.294               | 9.331.112                   | 914.883.406               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>6.791.586</u>          | <u>-3.114.716</u>           | <u>3.676.870</u>          |
|  | <b><u>1.000.000</u></b>   | <b><u>911.343.880</u></b> | <b><u>6.216.396</u></b>     | <b><u>918.560.276</u></b> |

## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u>  | <u>I alt</u>              |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023                 | 1.000.000                 | 910.024.803               | 911.024.803               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>10.015.228</u>         | <u>10.015.228</u>         |
|  | <b><u>1.000.000</u></b>   | <b><u>920.040.031</u></b> | <b><u>921.040.031</u></b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note   | Koncern            |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | 2023/24            | 2022/23             |
| Årets resultat                                       | 3.676.870          | 9.696.107           |
| 19 Reguleringer                                      | 24.710.325         | 17.827.798          |
| 20 Ændring i driftskapital                           | 462.220            | 29.743.005          |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster        | 28.849.415         | 57.266.910          |
| Renteindbetalinger og lignende                       | 7.038.969          | 1.942.912           |
| Renteudbetalinger og lignende                        | -24.159.348        | -11.208.057         |
| Pengestrøm fra ordinær drift                         | 11.729.036         | 48.001.765          |
| Betalt selskabsskat                                  | -6.440.338         | 0                   |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              | <b>5.288.698</b>   | <b>48.001.765</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      | -114.713.905       | -156.540.183        |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     | 21.682.765         | 952.542             |
| Salg af finansielle anlægsaktiver                    | 2.119              | 34.391              |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        | <b>-93.029.021</b> | <b>-155.553.250</b> |
| Optagelse / Afdrag på langfristet gæld               | -1.076.299         | 81.552.312          |
| Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet | 275.658.681        | 39.944.714          |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       | <b>274.582.382</b> | <b>121.497.026</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            | <b>186.842.059</b> | <b>13.945.541</b>   |
| Likvider 1. juli 2023                                | 171.400.654        | 157.455.113         |
| <b>Likvider 30. juni 2024</b>                        | <b>358.242.713</b> | <b>171.400.654</b>  |
| <b>Likvider</b>                                      |                    |                     |
| Likvide beholdninger                                 | 358.242.713        | 171.400.654         |
| <b>Likvider 30. juni 2024</b>                        | <b>358.242.713</b> | <b>171.400.654</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 |          |
|---|----------|--------------------|-----------------|----------|
|   | 2023/24  | 2022/23            | 2023/24         | 2022/23  |
| Omkostninger:   |          |                    |                 |          |
| Omkostninger vedligeholdelse bygninger og udendørs arealer      | 0        | 18.640.000         | 0               | 0        |
|   | 0        | 18.640.000         | 0               | 0        |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:       |          |                    |                 |          |
| Direkte omkostninger som er præsenteret under bruttofortjeneste | 0        | -18.640.000        | 0               | 0        |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>                         | <b>0</b> | <b>-18.640.000</b> | <b>0</b>        | <b>0</b> |

## Noter

|  | Koncern           |                   | Modervirksomhed   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 2023/24           | 2022/23           | 2023/24           | 2022/23           |
| <b>2. Personalemkostninger</b>                     |                   |                   |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 38.656.583        | 30.924.249        | 21.589.386        | 17.961.037        |
| Pensioner  | 714.502           | 626.534           | 434.765           | 435.320           |
| Andre omkostninger til social sikring              | 381.372           | 384.577           | 149.265           | 163.162           |
| Personalemkostninger i øvrigt                      | 28.027            | 23.177            | 0                 | 0                 |
|  | <b>39.780.484</b> | <b>31.958.537</b> | <b>22.173.416</b> | <b>18.559.519</b> |
| Direktion  | 10.488.196        | 5.944.152         | 10.488.196        | 5.944.152         |
| Bestyrelse   | 200.000           | 200.000           | 200.000           | 200.000           |
| <b>Direktion og bestyrelse</b>                     | <b>10.688.196</b> | <b>6.144.152</b>  | <b>10.688.196</b> | <b>6.144.152</b>  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 61                | 53                | 19                | 21                |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                 | 0                 | 150.906           | 72.067            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 24.159.348        | 11.208.057        | 14.328.574        | 8.001.338         |
|  | <b>24.159.348</b> | <b>11.208.057</b> | <b>14.479.480</b> | <b>8.073.405</b>  |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | 0                 | 0                 | -779.541          | 3.037.139         |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -1.351.763        | 2.036.313         | 2.823.534         | 2.728.893         |
| Regulering af tidligere års skat                   | -198.474          | -362.450          | -14               | 0                 |
|  | <b>-1.550.237</b> | <b>1.673.863</b>  | <b>2.043.979</b>  | <b>5.766.032</b>  |

## Noter

|   | Modervirksomhed   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023/24           | 2022/23           |
| <b>5. Forslag til resultatdisponering</b> |                   |                   |
| Overføres til overført resultat           | 10.015.228        | 12.016.216        |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>10.015.228</b> | <b>12.016.216</b> |

|   | Koncern          |           | Modervirksomhed |           |
|---|------------------|-----------|-----------------|-----------|
|   | 30/6 2024        | 30/6 2023 | 30/6 2024       | 30/6 2023 |
| <b>6. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b> |                  |           |                 |           |
| Tilgang i årets løb   | 1.819.032        | 0         | 0               | 0         |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>   | <b>1.819.032</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  |
| Årets afskrivninger   | -75.793          | 0         | 0               | 0         |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>  | <b>-75.793</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>  | <b>1.743.239</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  |

## Noter

|  | Koncern                     |                             | Modervirksomhed          |                          |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 30/6 2024                   | 30/6 2023                   | 30/6 2024                | 30/6 2023                |
| <b>7. Grunde og bygninger</b>                |                             |                             |                          |                          |
| Kostpris 1. juli 2023                        | 1.031.523.351               | 888.830.666                 | 30.798.435               | 30.783.951               |
| Korrektion primo værdi                       | 82.801                      | 0                           | 0                        | 0                        |
| Tilgang i årets løb                          | 80.330.004                  | 142.692.685                 | 194.088                  | 14.484                   |
| Overførsler                                  | -6.764.778                  | 0                           | 0                        | 0                        |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                | <b><u>1.105.171.378</u></b> | <b><u>1.031.523.351</u></b> | <b><u>30.992.523</u></b> | <b><u>30.798.435</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023           | -201.229.431                | -197.956.669                | -949.381                 | -776.051                 |
| Korrektion primo værdi                       | -17.639                     | 0                           | 0                        | 0                        |
| Årets afskrivninger                          | -6.147.804                  | -3.272.762                  | -192.739                 | -173.330                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>   | <b><u>-207.394.874</u></b>  | <b><u>-201.229.431</u></b>  | <b><u>-1.142.120</u></b> | <b><u>-949.381</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>   | <b><u>897.776.504</u></b>   | <b><u>830.293.920</u></b>   | <b><u>29.850.403</u></b> | <b><u>29.849.054</u></b> |
| Renteomkostninger indgår i årets tilgang med | 5.223.111                   | 0                           | 0                        | 0                        |

## Noter

|   | Koncern            |                    | Modervirksomhed   |                   |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|   | 30/6 2024          | 30/6 2023          | 30/6 2024         | 30/6 2023         |
| <b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>               |                    |                    |                   |                   |
| Kostpris 1. juli 2023   | 17.730.732         | 17.070.776         | 5.042.338         | 4.733.861         |
| Tilgang i årets løb   | 5.899.980          | 2.949.194          | 0                 | 308.477           |
| Afgang i årets løb  | 0                  | -2.289.238         | 0                 | 0                 |
| Overførsler   | 6.764.778          | 0                  | 0                 | 0                 |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                                   | <b>30.395.490</b>  | <b>17.730.732</b>  | <b>5.042.338</b>  | <b>5.042.338</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2023                              | -11.916.352        | -12.270.114        | -2.725.869        | -2.169.926        |
| Årets afskrivninger   | -2.205.929         | -1.162.689         | -533.589          | -555.943          |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver | 0                  | 1.516.451          | 0                 | 0                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>                      | <b>-14.122.281</b> | <b>-11.916.352</b> | <b>-3.259.458</b> | <b>-2.725.869</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>                      | <b>16.273.209</b>  | <b>5.814.380</b>   | <b>1.782.880</b>  | <b>2.316.469</b>  |

## Noter

|   | Koncern            |                    | Modervirksomhed    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 30/6 2024          | 30/6 2023          | 30/6 2024          | 30/6 2023          |
| <b>9. Investeringsejendomme</b>                                   |                    |                    |                    |                    |
| Kostpris 1. juli 2023   | 604.886.634        | 593.988.330        | 855.480.421        | 854.665.417        |
| Tilgang i årets løb   | 26.664.889         | 10.898.304         | 19.754.726         | 815.004            |
| Afgang i årets løb  | -19.776.852        | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                                     | <b>611.774.671</b> | <b>604.886.634</b> | <b>875.235.147</b> | <b>855.480.421</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2023                             | 245.307.960        | 248.990.392        | 57.703.993         | 60.659.292         |
| Årets regulering til dagsværdi                                    | 2.978.355          | -3.682.431         | 3.850.665          | -2.955.299         |
| Tilbageførsel af værdiregulering dagsværdi på afhændede ejendomme | -5.745.387         | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>                     | <b>242.540.928</b> | <b>245.307.961</b> | <b>61.554.658</b>  | <b>57.703.993</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>                        | <b>854.315.599</b> | <b>850.194.595</b> | <b>936.789.805</b> | <b>913.184.414</b> |

### Moderselskab:

I årets tilgange indgår aktiverede renteomkostninger med 2.505 t.kr. på projektejendomme (2022-23: 0 t.kr.).

### Koncern:

I årets tilgange indgår aktiverede renteomkostninger med 2.795 t.kr. på projektejendomme (2022-23: 5.501 t.kr.).

### Moderselskab:

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme, erhvervsjendomme, parkeringspladser og byggeretter beliggende i Københavnsområdet. Den samlede ejendomsportefølge udgør 14.439 m<sup>2</sup>.

### Koncern:

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme, erhvervsjendomme, parkeringspladser og byggeretter beliggende i Københavnsområdet og Sjælland. Den samlede ejendomsportefølge udgør 18.391 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Byggeretter værdiansættes til forventet salgsværdi fratrukket istandsættelsesomkostninger.



## Noter

### 9. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. De anvendte værdiansættelsesmetoder er uændret i forhold til sidste år.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

30/6 2024

Moderselskab:

Afkastkrav:

|   |       |
|---|-------|
| Afkastkrav, bolig, København, vægtet gennemsnit (%)     | 1,45% |
| Afkastkrav, erhverv, København, vægtet gennemsnit (%)   | 4,27% |
| Afkastkrav, parkering, København, vægtet gennemsnit (%) | 4,57% |

Nettoleje pr. m2:

|   |        |
|---|--------|
| Nettoleje pr. m2 for bolig, København, vægtet gennemsnit: (kr.)     | 740    |
| Nettoleje pr. m2 for erhverv, København, vægtet gennemsnit: (kr.)   | 2.072  |
| Nettoleje pr. m2 for parkering, København, vægtet gennemsnit: (kr.) | 10.831 |

Gennemsnitlig værdi (dagsværdi i kr. pr. m2):

|  |         |
|--|---------|
| Bolig, København, vægtet gennemsnit: (kr.)     | 51.065  |
| Erhverv, København, vægtet gennemsnit: (kr.)   | 48.567  |
| Parkering, København, vægtet gennemsnit: (kr.) | 237.147 |

Koncern:

|   |       |
|---|-------|
| Afkastkrav, bolig, København, vægtet gennemsnit (%)     | 1,84% |
| Afkastkrav, Erhverv, København, vægtet gennemsnit (%)   | 3,75% |
| Afkastkrav, Erhverv, Sjælland, vægtet gennemsnit (%)    | 4,83% |
| Afkastkrav, Parkering, København, vægtet gennemsnit (%) | 4,57% |

Nettoleje pr. m2:

|   |        |
|---|--------|
| Nettoleje pr. m2 for bolig, København, vægtet gennemsnit: (kr.)     | 797    |
| Nettoleje pr. m2 for erhverv, København, vægtet gennemsnit: (kr.)   | 1.580  |
| Nettoleje pr. m2 for erhverv, Sjælland, vægtet gennemsnit: (kr.)    | 1.197  |
| Nettoleje pr. m2 for parkering, København, vægtet gennemsnit: (kr.) | 10.831 |

Gennemsnitlig værdi (dagsværdi i kr. pr. m2):

|  |        |
|--|--------|
| Bolig, København, vægtet gennemsnit: (kr.)   | 41.225 |
| Erhverv, København, vægtet gennemsnit: (kr.) | 42.122 |

## Noter

---

### 9. Investeringsejendomme (fortsat)

|  |         |
|--|---------|
| Erhverv, Sjælland, vægtet gennemsnit: (kr.)    | 24.781  |
| Parkering, København, vægtet gennemsnit: (kr.) | 237.147 |

Ejendomme frie til salg: Moderselskab 36.411 t.kr. / Koncern 50.061 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.

Vægtet gennemsnitlig dagsværdi i kr. pr. m<sup>2</sup> for ejendomme frie til salg i moderselskabet er 44.402 kr.

Vægtet gennemsnitlig dagsværdi i kr. pr. m<sup>2</sup> for ejendomme frie til salg i koncernen er 49.320 kr.

#### Følsomhedsanalyse

Moderselskab:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 936.790 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 106.901 t.kr.

Koncern:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 854.316 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 90.206 t.kr.

## Noter

|   | Koncern   |           | Modervirksomhed    |                    |
|---|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
|   | 30/6 2024 | 30/6 2023 | 30/6 2024          | 30/6 2023          |
| <b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |           |           |                    |                    |
| Kostpris 1. juli 2023                               | 0         | 0         | 229.502.274        | 229.502.274        |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>                       | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>229.502.274</b> | <b>229.502.274</b> |
| Nedskrivninger 1. juli 2023                         | 0         | 0         | -35.330.675        | -26.498.118        |
| Årets resultat                                      | 0         | 0         | -471.712           | -8.832.557         |
| <b>Nedskrivninger 30. juni 2024</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>-35.802.387</b> | <b>-35.330.675</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>193.699.887</b> | <b>194.171.599</b> |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>                    |           |           |                    |                    |
|   |           |           | <b>Hjemsted</b>    | <b>Ejerandel</b>   |
| 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 Gods A/S                                 |           |           | Jyderup            | 100 %              |
| Ejendomsselskabet Vestager ApS                      |           |           | København          | 100 %              |
| Aggersvold Hotel og Konference A/S                  |           |           | Jyderup            | 100 %              |

## Noter

|  | Koncern            |                    | Modervirksomhed    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 30/6 2024          | 30/6 2023          | 30/6 2024          | 30/6 2023          |
| <b>11. Deposita</b>                        |                    |                    |                    |                    |
| Kostpris 1. juli 2023                      | 20.614             | 55.005             | 20.614             | 55.005             |
| Tilgang i årets løb                        | 411                | 1.927              | 411                | 1.927              |
| Afgang i årets løb                         | -2.530             | -36.318            | -2.530             | -36.318            |
| <b>Kostpris 30. juni 2024</b>              | <b>18.495</b>      | <b>20.614</b>      | <b>18.495</b>      | <b>20.614</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>               |                    |                    |                    |                    |
| <b>30. juni 2024</b>                       | <b>18.495</b>      | <b>20.614</b>      | <b>18.495</b>      | <b>20.614</b>      |
| <b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>       |                    |                    |                    |                    |
| Forudbetalt forsikring                     | 331.088            | 433.125            | 0                  | 0                  |
| Andre periodeafgrænsningsposter            | 1.405.579          | 1.315.082          | 369.894            | 706.191            |
| Afgivne rabatter til lejere                | 2.435.325          | 4.154.380          | 0                  | 0                  |
|  | <b>4.171.992</b>   | <b>5.902.587</b>   | <b>369.894</b>     | <b>706.191</b>     |
| <b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>   |                    |                    |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2023 | 167.085.969        | 165.299.748        | 129.911.995        | 127.183.102        |
| Udskudt skat af årets resultat             | -1.662.544         | 1.759.221          | 2.823.534          | 2.728.893          |
|  | <b>165.423.425</b> | <b>167.058.969</b> | <b>132.735.529</b> | <b>129.911.995</b> |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:     |                    |                    |                    |                    |
| Immaterielle anlægsaktiver                 | 383.513            | 0                  | 0                  | 0                  |
| Materielle anlægsaktiver                   | 173.888.022        | 168.652.677        | 134.433.308        | 129.756.633        |
| Omsætningsaktiver                          | 81.377             | 155.362            | 81.377             | 155.362            |
| Låneomkostninger                           | -63.301            | -63.301            | 0                  | 0                  |
| Underskud til fremførsel                   | -8.866.186         | -1.685.769         | -1.779.156         | 0                  |
|  | <b>165.423.425</b> | <b>167.058.969</b> | <b>132.735.529</b> | <b>129.911.995</b> |

## Noter

|   | Koncern                 |   | Modervirksomhed                  |                        |
|---|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
|   | 30/6 2024               | 30/6 2023                                   | 30/6 2024                        | 30/6 2023              |
| <b>14. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                         |   |                                  |                        |
| Copenhagen City Hostel A/S  | 0                       | 0   | 1.881.025                        | 3.053.121              |
|   | <b>0</b>                | <b>0</b>                                    | <b>1.881.025</b>                 | <b>3.053.121</b>       |
| Heraf kortfristet   | 0                       | 0   | 0                                | 0                      |
| <b>15. Gældsforpligtelser</b>   |                         |   |                                  |                        |
|   | Gæld i alt<br>30/6 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>30/6 2024 | Restgæld<br>efter 5 år |
| <b>Koncern</b>  |                         |   |                                  |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter  | 419.935.430             | 3.750.331                                   | 416.185.099                      | 380.703.052            |
| Kreditinstitutter i øvrigt  | 4.340.000               | 0   | 4.340.000                        | 0                      |
| Gæld til pengeinstitutter   | 83.859.140              | 0   | 83.859.140                       | 83.859.140             |
| Deposita  | 5.178.779               | 0   | 5.178.779                        | 5.178.779              |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 213.516                 | 0   | 213.516                          | 213.516                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                                       | 545.935.718             | 6.429.706                                   | 539.506.012                      | 539.506.012            |
|   | <b>1.059.462.583</b>    | <b>10.180.037</b>                           | <b>1.049.282.546</b>             | <b>1.009.460.499</b>   |
| <b>Modervirksomhed</b>  |                         |   |                                  |                        |
| Gæld til realkreditinstitutter  | 249.772.434             | 3.744.230                                   | 246.028.204                      | 230.936.510            |
| Kreditinstitutter i øvrigt  | 4.340.000               | 0   | 4.340.000                        | 0                      |
| Deposita  | 2.552.889               | 0   | 2.552.889                        | 2.552.889              |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder                           | 2.235.922               | 0   | 2.235.922                        | 0                      |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                                       | 315.556.910             | 0   | 315.556.910                      | 315.556.907            |
|   | <b>574.458.155</b>      | <b>3.744.230</b>                            | <b>570.713.925</b>               | <b>549.046.306</b>     |

## Noter

---

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Moderselskabet

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 250 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 900 mio. kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve nom. 4 mio. kr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 udgør 12 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 4 mio. kr.

#### Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 504 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 1.697 mio. kr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve nom. 4 mio. kr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 udgør 12 mio. kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på 4 mio. kr.

### 17. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har kautioneret for et datterselskabs bankengagement. Datterselskabets bankgæld udgør pr. 30. juni 2024 i alt 85 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           |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023/24           | 2022/23           |
| <b>19. Reguleringer</b>   |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 8.429.526         | 4.435.451         |
| Avance ved afhændelse af anlægsaktiver                            | 0                 | -179.755          |
| Opskrivninger til dagsværdi                                       | 622.468           | 2.806.224         |
| Andre finansielle indtægter                                       | -7.038.969        | -1.942.907        |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | 24.159.348        | 11.208.057        |
| Skat af årets resultat  | -1.550.237        | 1.673.863         |
| Øvrige reguleringer   | 88.189            | -173.135          |
|   | <b>24.710.325</b> | <b>17.827.798</b> |
| <b>20. Ændring i driftskapital</b>                                |                   |                   |
| Ændring i varebeholdninger  | -879.208          | 5.260.998         |
| Ændring i tilgodehavender   | -15.255.389       | 27.907.087        |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld                            | 16.596.817        | -3.425.080        |
|   | <b>462.220</b>    | <b>29.743.005</b> |