

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

CVR-nr. 14 33 52 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *25/5 2013*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for De Forenede Ejendomsselskaber A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

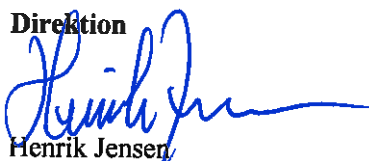
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2013

Direktion


Henrik Jensen


Per Denis Leth

Bestyrelse


Steffen Ebdrup


H.C. Hansen


Charlotte Köhne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

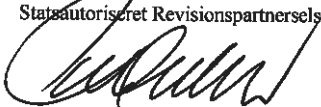
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 7. maj 2013

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Telefon: 39 29 56 56 Telefax: 39 27 56 56 CVR-nr.: 14 33 52 42 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Ebdrup H.C. Hansen Chalotte Köhne
Direktion	Henrik Jensen Per Denis Leth
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frichsparken Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj, Aarhus
Bankforbindelser	Jyske Bank Nykredit Bank Danske Bank
Modervirksomhed	DFE Holding ApS

Hovedtal og nøgletal

	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	86.593	90.842	89.194	82.649	78.730
Resultat før finansielle poster	106.179	122.136	52.062	58.077	60.143
Finansielle poster, netto	-25.464	-31.906	-34.664	-35.188	-27.139
Årets resultat	60.777	67.853	13.720	17.992	24.660
Balance:					
Balancesum	1.341.766	1.255.951	1.075.785	1.076.087	1.017.818
Egenkapital	260.966	207.536	165.638	152.225	165.951
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	19,4	16,5	15,4	15,0	17,0
Forrentning af egenkapitalen	25,9	36,4	8,0	11,0	14,0

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Nøgletal med negativ værdi er ikke angivet. Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2012 har udviklet sig tilfredsstillende og har fulgt de stillede forventninger. Selskabets udlejningsejendomme har en udlejningsprocent på 90 %. Den del af selskabets ejendomsportefølje, der er under udvikling, forløber planmæssigt og tilfredsstillende.

Selskabet har i 2012 fortsat opførelsen af i alt 700 lejligheder på selskabets udviklingsejendom i Valby. Første etape er færdiggjort og afhændet i 2012, og resten forventes færdiggjort i løbet af 2-5 år.

I regnskabet har selskabet ved værdiansættelsen af ejendomme tidligere sondret mellem drifts-, projekt-, ejerlejligheds- og domicilejendomme. I nærværende regnskab anvendes undtagelsesfrit anskaffelsesværdi med tillæg af nybyggeri og forbedringer ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Herved fastholdes et forsigtigt værdiansættelsesprincip, som tillige er ensartet og entydigt.

Ændringen i værdiansættelsesprincip medfører ingen væsentlig ændring af værdien af selskabets ejendomme i forhold til foregående års regnskab.

Selskabet har i 2012 solgt ejendomme med en samlet avance på ca. 68 mio. kr. Selskabet har efter statusdagen indgået aftale om salg af ejerlejligheder til 7 mio. kr. brutto.

Selskabets ejendomme søges til stadighed holdt finansieret i langfristede lån med typisk løbetider på 20 – 30 år. Selskabets byggeprojekter er primært finansieret med kortfristede lån baseret på en pengemarkedsrente. Som følge af kontinuitet og forsigtighed ved værdiansættelsen af selskabets udlejningsejendomme samt selskabets finansieringsstrategi, er det ledelsens opfattelse, at selskabet har stor modstandskraft i forhold til generelle driftsrisici og finansielle risici.

Ejendommenes driftsøkonomi har i de senere år været præget af tilbagebetaling og regulering af ejendomsskat og andre offentlige afgifter, som knytter sig til den offentlige ejendomsvurdering. Det bemærkes i den sammenhæng, at langstrakt sagsbehandlingstid i klagesystemet vedrørende vurdering af fast ejendom – af og til op til 5 år – giver skævheder i sammenligningen af ejendommenes drift fra år til år.

Selskabets tilstræber til enhver tid at fastholde og tiltrække kvalificeret personale, ligesom selskabet i vid udstrækning anvender professionelle samarbejdspartnere og konsulenter. Selskabets byggeopgaver søges til enhver tid gennemført i overensstemmelse med gældende miljøregler, og der foreligger ikke i selskabet særlige miljømæssige problemstillinger, der kan påvirke det eksterne miljø, ligesom der i forbindelse med nybyggeri tænkes i bæredygtige baner. Således er de nybyggede boliger i Valby opført som det første danske BREEAM certificerede boligbyggeri.

For 2013 forventes et resultat på ca. 50 mio. kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for DFE Holding ApS, København, reg. nr. 26364868.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I 2012 er der ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme for de ejendomme, der ikke har karakter af projektejendomme.

Disse ejendomme har tidligere været indregnet til kostpris men med opskrivning til dagsværdi direkte på egenkapitalen.

Praksis ændres nu til, at der sker indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der opskrives således ikke længere til dagsværdi.

Den hidtil valgte regnskabspraksis medfører bl.a., at der ikke signaleres avancer ved salg, som modsvarer forskellen mellem anskaffessum og salgssum, og da netop denne aktivitet bidrager i resultatopgørelsen i væsentligt omfang i senere år, finder selskabets ledelse, at værdiansættelse af selskabets ejendomme til anskaffessum eller genindvindingsværdi, hvis den er lavere – for mere retvisende end den hidtidige anvendte regnskabspraksis.

Praksisændringen har følgende effekt for 2011-tallene.

Resultatet stiger med 10.584 t.kr., hvilket skyldes, at avancen ved salg af ejendomme stiger med 15.374 t.kr. som følge af, at opskrivningen neutraliseres og i stedet passerer resultatopgørelsen. Afskrivninger stiger med 1.262 t.kr., som skyldes, at der fremadrettet afskrives på domicil- og udlejningsejendomme.

Nettoeffekten af ovenstående forhold reguleres for udskudt skat, hvorved skat af årets resultat stiger med 3.528 t.kr.

På balancesiden reduceres grunde og bygninger samt investeringsejendommens værdi med 40.023 t.kr. som følge af, at opskrivninger tilbageføres, og der i stedet indregnes afskrivninger. Afskrivninger fra tidligere år er indregnet med 3.659 t.kr.

Egenkapitalens øvrige reserver, som er udtryk for ejendomsopskrivninger, udlignes til 0 kr. Egenkapitalens overførte resultat reduceres samlet med 3.786 t.kr.

Udskudt skat reduceres med 10.256 t.kr.

Praksisændringen har følgende effekt for 2012-tallene.

Resultatet falder med 268 t.kr., hvilket skyldes, at avancen ved salg af ejendomme stiger med 905 t.kr. som følge af, at opskrivningen neutraliseres og i stedet passerer resultatopgørelsen. Afskrivninger stiger med 1.262 t.kr., som skyldes, at der fremadrettet afskrives på domicil- og udlejningsejendomme.

Nettoeffekten af ovenstående forhold reguleres for udskudt skat, hvorved skat af årets resultat falder med 89 t.kr.

På balancesiden reduceres grunde og bygninger samt investeringsejendommens værdi med 13.853 t.kr.

Egenkapitalens øvrige reserver, som er udtryk for ejendomsopskrivninger, er fortsat udlignet til 0 kr. Egenkapitalens overførte resultat er reduceret samlet med 4.733 t.kr.

Udskudt skat er reduceret med 3.463 t.kr.

I henhold til ÅRL § 101 stk. 2 undlades det at tilrette hoved- og nøgletallene for årene 2008-2010.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Posterne indeholder bl.a. avance ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme opdeles i udlejningsjendomme og projektejendomme.

Udlejningsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 10 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Projektejendomme har karakter af udviklingsjendomme, som anskaffes med henblik på istandsættelse og udvikling for herefter at blive solgt.

Projektejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Varebeholdninger

Færdiggjorte projektejendomme eller projektejendomme under opførelse der er anskaffet med henblik på salg og som ikke har karakter af en udlejningsejendom/investeringsejendom indregnes som varebeholdninger.

Projektejendomme indregnes og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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 selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Anvendt regnskabspraksis

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat*} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	86.593.484	90.201.487
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-35.246.676	-37.304.220
Andre driftsindtægter	68.465.654	101.305.865
Andre eksterne omkostninger	-5.949.915	-12.024.242
Bruttoresultat	113.862.547	142.178.890
1 Personaleomkostninger	-5.902.668	-18.240.828
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.780.539	-1.802.090
Resultat før finansielle poster	106.179.340	122.135.972
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	333.661	2.671.650
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.463.978	1.044.181
Andre finansielle indtægter	811.813	911.508
2 Andre finansielle omkostninger	-28.073.138	-36.533.009
Resultat før skat	80.715.654	90.230.302
3 Skat af årets resultat	-19.938.625	-22.376.983
Årets resultat	60.777.029	67.853.319
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	333.661	2.671.650
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	1.700.000
Overføres til overført resultat	50.443.368	63.481.669
Disponeret i alt	60.777.029	67.853.319

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	22.061.522	22.104.003
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.573.798	1.479.249
6 Investeringsejendomme	987.259.748	1.021.546.870
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.010.895.068</u>	<u>1.045.130.122</u>
7 Kapitalandele i dattervirksomheder	35.484.605	34.344.669
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.646	15.792
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>35.502.251</u>	<u>34.360.461</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.046.397.319</u>	<u>1.079.490.583</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.003.430	39.562.813
8 Andre tilgodehavender	195.450.766	7.851.526
9 Periodeafgrænsningsposter	236.650	1.334.963
Tilgodehavender i alt	<u>239.690.846</u>	<u>48.749.302</u>
10 Likvide beholdninger	<u>55.677.721</u>	<u>127.711.540</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>295.368.567</u>	<u>176.460.842</u>
Aktiver i alt	<u>1.341.765.886</u>	<u>1.255.951.425</u>

Balance 31. december

Passiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
11 Virksomhedskapital	500.000	500.000
12 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.267.579	15.762.294
13 Overført resultat	236.198.688	189.574.030
14 Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	1.700.000
Egenkapital i alt	<u>260.966.267</u>	<u>207.536.324</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	72.451.972	62.394.845
Andre hensatte forpligtelser	28.808.710	10.889.248
Hensatte forpligtelser i alt	<u>101.260.682</u>	<u>73.284.093</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	791.163.994	785.818.847
Deposita	19.777.687	21.371.778
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>810.941.681</u>	<u>807.190.625</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	23.863.748	23.245.377
Gæld til pengeinstitutter	45.506.259	50.059.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.168.084	24.602.760
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.893.681	11.186.999
Selskabsskat	5.312.500	3.760.803
Anden gæld	70.852.984	55.084.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>168.597.256</u>	<u>167.940.383</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>979.538.937</u>	<u>975.131.008</u>
Passiver i alt	<u>1.341.765.886</u>	<u>1.255.951.425</u>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualposter		
18 Nærtstående parter		

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	4.664.284	16.776.549
Pensioner	330.451	458.039
Andre omkostninger til social sikring	160.032	145.810
Personalemkostninger i øvrigt	747.901	860.430
	<u>5.902.668</u>	<u>18.240.828</u>
Direktion	6.959.236	8.449.375
Bestyrelse	150.000	120.000
	<u>7.109.236</u>	<u>8.569.375</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>23</u>	<u>23</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	347.887	1.032.437
Andre renteomkostninger	27.725.251	35.500.572
	<u>28.073.138</u>	<u>36.533.009</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.210.000	18.857.000
Årets regulering af udskudt skat	0	3.528.123
Regulering af tidligere års skat	-271.375	-8.140
	<u>19.938.625</u>	<u>22.376.983</u>

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012	22.273.927	22.273.927
Kostpris 31. december 2012	22.273.927	22.273.927
Opskrivninger 31. december 2012	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	-169.924	-127.443
Årets af-/nedskrivninger	-42.481	-42.481
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	-212.405	-169.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	22.061.522	22.104.003
Aktiverede finansielle omkostninger udgør 255 t.kr.		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2012	5.644.414	5.993.129
Tilgang i årets løb	612.991	922.616
Afgang i årets løb	-933.530	-1.271.331
Kostpris 31. december 2012	5.323.875	5.644.414
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	-4.165.165	-4.820.255
Årets af-/nedskrivninger	-518.441	-616.242
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	933.529	1.271.332
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	-3.750.077	-4.165.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	1.573.798	1.479.249

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	1.026.425.338	975.643.358
Tilgang i årets løb	139.742.504	83.138.371
Afgang i årets løb	<u>-172.810.010</u>	<u>-32.356.391</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>993.357.832</u>	<u>1.026.425.338</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	-4.878.467	-3.658.851
Årets af- og nedskrivninger	<u>-1.219.617</u>	<u>-1.219.617</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>-6.098.084</u>	<u>-4.878.468</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>987.259.748</u>	<u>1.021.546.870</u>

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 28.759 t.kr.

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	17.973.459	14.425.428
Korrektion til primo	2.093.449	0
Tilgang i årets løb	1.150.117	4.422.286
Afgang i årets løb	0	-874.255
Kostpris 31. december 2012	21.217.025	17.973.459
Opskrivninger 1. januar 2012	16.371.210	13.559.075
Korrektion af tidligere opskrivning	-2.093.449	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	333.661	2.671.650
Årets tilbageførsler på afgang	0	-852.308
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder	-343.842	992.793
Opskrivninger 31. december 2012	14.267.580	16.371.210
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	35.484.605	34.344.669

Dattervirksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Aicon A/S	København	100 %
Bedre Billigere Boliger Holding A/S	København	90 %
Copenhagen City Hostel ApS	København	100 %
Trøffelgrisen A/S	København	100 %
Vildkilde Ejendomme ApS	København	100 %
A.P. Møllers Allé ApS	København	100 %

8. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder blandt andet tilgodehavende ved salg af ejendomme, hvoraf der er modtaget indbetaling af 191 mio kr. den 1. marts 2013.

9. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	236.650	1.334.963
	236.650	1.334.963

Andre periodeafgrænsningsposter vedrører omkostninger afholdt i indeværende år, men som vedrører næste regnskabsår.

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	22.539	23.189
Bankindestående	55.655.182	127.688.351
	55.677.721	127.711.540
Uudnyttet trækingsret:		
Pr. 31.12.2012 t.kr. 62.583		
Pr. 31.12.2011 t.kr. 84.026		
11. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
12. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	15.762.294	12.605.143
Korrektion til primo	-1.484.534	0
Resultatandel	333.661	2.671.650
Kapitalreguleringer i dattervirksomheder	-343.842	485.501
	14.267.579	15.762.294
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	189.574.030	149.634.587
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-2.839.721
Primoregulering vedrørende nettoopskrivninger efter indre værdis metode	1.484.534	0
Årets overførte overskud eller underskud	50.443.368	63.481.669
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	-5.890.496	-22.886.144
Regulering af udskudt skat på finansielle hedgeinstrumenter	1.472.624	5.722.000
Anden regulering	0	3.125
Driftstilskud til dattervirksomhed	-885.372	-3.541.486
	236.198.688	189.574.030

Noter

		31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.	
14. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2012		1.700.000	1.400.000	
Udloddet udbytte		-1.700.000	-1.400.000	
Udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>1.700.000</u>	
		<u>10.000.000</u>	<u>1.700.000</u>	
15. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.863.748</u>	<u>685.015.800</u>	<u>815.027.742</u>	<u>809.064.224</u>
	<u>23.863.748</u>	<u>685.015.800</u>	<u>815.027.742</u>	<u>809.064.224</u>

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 860.534 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 1.009.321 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 259.256 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 56.350 t.kr., har selskabet givet transport i lejeindbetalinger ved oprindelig belåning i 1998 for så vidt angår en enkelt ejendom.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for visse dattervirksomheders banklån. Dattervirksomhedernes bankgæld udgør pr. 31. december 2012 i alt 28.079 t.kr.

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende kopimaskiner, med en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på 3 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 56 måneder og en samlet restleasingydelse på 211 t.kr.

18. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

DFE Holding ApS, Vestagervej 5, 2100 København Ø