

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

CVR-nr. 14 33 52 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2014.

Steffen Ebdrup
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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2014

Direktion

Henrik Jensen

Per Denis Leth

Bestyrelse

Steffen Ebdrup

H.C. Hansen

Chalotte Köhne

Birgitte Nielsen

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 6. februar 2014

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 Birgitte Nielsen
Direktion	Henrik Jensen Per Denis Leth
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Jyske Bank Nykredit Bank Danske Bank
Modervirksomhed	DFE Holding ApS
Dattervirksomheder	Aicon A/S, København Bedre Billigere Boliger Holding A/S, København Copenhagen City Hostel ApS, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København A.P. Møllers Allé ApS, København

Hovedtal og nøgletal

	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.	2009 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	85.327	86.593	90.842	89.194	82.649
Resultat af ordinær primær drift	62.687	106.179	122.136	51.410	48.893
Finansielle poster, netto	-25.296	-25.464	-31.906	-34.790	-26.894
Årets resultat	37.817	60.777	67.853	12.720	17.992
EBITDA	64.840	107.960	123.938	52.187	48.003
EBTDA	40.270	82.163	89.361	17.524	14.595
Balance:					
Balancesum	1.309.683	1.286.111	1.255.951	1.075.785	1.076.087
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.049.669	1.010.895	1.045.130	1.001.088	909.864
Egenkapital	300.997	260.966	207.536	165.638	152.225
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	23	23	23	22	0
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	23,0	20,3	16,5	15,4	14,1
Egenkapitalforrentning	13,5	25,9	36,4	8,0	11,0

*) 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 2013 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 2013 fortsat opførelsen af i alt 700 lejeboliger på selskabets udviklingsejendom i Valby. Første etape er færdiggjort og afhændet i 2012/13, og resten forventes færdiggjort i løbet af 2-5 år.

Selskabet har i 2013 solgt ejendomme med en samlet avance på ca. 31 mio. kr.

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.

Selskabet 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.

Selskabets personaleomkostninger præges af store udsving, hvilket skyldes årlig udbetaling af en resultatafhængig bonus til medarbejderne som et led i selskabets lønpolitik.

For 2014 forventes et resultat på ca. 80 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Det er på seneste bestyrelsesmøde besluttet at fusionere selskabet med datterselskabet A.P. Møllers Allé ApS i 2014.

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.

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.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 renteomkostninger, 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 tilknyttede virksomheder

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 50 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomsstyper gælder, at der nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af 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.

Nettoposkrivning 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Med mindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 9.588 tkr. og påvirker positivt årets skat med 9.588 tkr.

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 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:

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>	2013 kr.	2012 kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	85.326.701	86.593.484
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-33.179.485	-35.246.676
Andre driftsindtægter	31.845.250	68.465.654
Andre eksterne omkostninger	-7.428.137	-5.949.915
Bruttoresultat	76.564.329	113.862.547
1 Personaleomkostninger	-11.724.244	-5.902.668
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.153.164	-1.780.539
Driftsresultat	62.686.921	106.179.340
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	-725.828	333.661
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.795.165	1.463.978
Andre finansielle indtægter	675.669	811.813
2 Andre finansielle omkostninger	-27.040.982	-28.073.138
Resultat før skat	37.390.945	80.715.654
Skat af årets resultat	426.100	-19.938.625
Årets resultat	37.817.045	60.777.029
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-724.199	333.661
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000.000
Overføres til overført resultat	28.541.244	50.443.368
Disponeret i alt	37.817.045	60.777.029

Balance 31. december

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	22.021.329	22.061.522
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.254.516	1.573.798
5 Investeringsejendomme	1.026.392.804	987.259.748
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.049.668.649</u>	<u>1.010.895.068</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomheder	35.340.049	35.484.605
Andre værdipapirer og kapitalandele	32.760	17.646
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>35.372.809</u>	<u>35.502.251</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.085.041.458</u>	<u>1.046.397.319</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg under opførelse	103.721.312	0
Varebeholdninger i alt	<u>103.721.312</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.604.522	44.003.430
Andre tilgodehavender	8.048.419	195.450.766
Periodeafgrænsningsposter	789.049	236.650
Tilgodehavender i alt	<u>57.441.990</u>	<u>239.690.846</u>
7 Likvide beholdninger	<u>63.477.957</u>	<u>22.539</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>224.641.259</u>	<u>239.713.385</u>
Aktiver i alt	<u>1.309.682.717</u>	<u>1.286.110.704</u>

Balance 31. december
Passiver

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	500.000	500.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.124.652	14.267.579
10 Overført resultat	276.372.087	236.198.688
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000.000
Egenkapital i alt	<u>300.996.739</u>	<u>260.966.267</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	70.312.358	72.451.972
Andre hensatte forpligtelser	4.236.679	28.808.710
Hensatte forpligtelser i alt	<u>74.549.037</u>	<u>101.260.682</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	658.184.733	699.252.935
Deposita	19.027.721	19.777.687
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>677.212.454</u>	<u>719.030.622</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	29.579.268	23.863.748
Gæld til pengeinstitutter	118.503.640	81.762.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.046.495	13.183.722
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.178.249	9.893.681
Selskabsskat	5.588.118	5.312.500
Anden gæld	45.028.717	70.202.035
Periodeafgrænsningsposter	0	635.311
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.924.487</u>	<u>204.853.133</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>934.136.941</u>	<u>923.883.755</u>
Passiver i alt	<u>1.309.682.717</u>	<u>1.286.110.704</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Eventualposter
15 Nærtstående parter

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
1. Personalemkostninger		
Gager samt bonus	7.820.973	3.944.662
Gager, direktion	9.261.937	6.959.236
Bestyrelseshonorar	100.000	150.000
Omfordelt løn til ejendomme mv.	-6.668.211	-6.389.614
Pensioner	529.452	330.451
Andre omkostninger til social sikring	155.784	160.032
Personalemkostninger	<u>524.309</u>	<u>747.901</u>
	<u>11.724.244</u>	<u>5.902.668</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	23	23
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	654.647	347.887
Andre renteomkostninger	<u>26.386.335</u>	<u>27.725.251</u>
	<u>27.040.982</u>	<u>28.073.138</u>

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2013	<u>22.273.927</u>	<u>22.273.927</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>22.273.927</u>	<u>22.273.927</u>
Opskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-212.405	-169.924
Årets af-/nedskrivninger	<u>-40.193</u>	<u>-42.481</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>-252.598</u>	<u>-212.405</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>22.021.329</u>	<u>22.061.522</u>
Aktiverede finansielle omkostninger udgør 255 t.kr.		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2013	5.323.874	5.644.414
Tilgang i årets løb	296.580	612.991
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-933.530</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>5.620.454</u>	<u>5.323.875</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-3.750.076	-4.165.165
Årets af-/nedskrivninger	-615.862	-518.441
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>933.529</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>-4.365.938</u>	<u>-3.750.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>1.254.516</u>	<u>1.573.798</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
	kr.	kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	993.357.832	1.026.425.338
Tilgang i årets løb	68.387.010	139.742.504
Afgang i årets løb	-10.596.969	-172.810.010
Overført til omsætningsaktiver	-17.159.876	0
Kostpris 31. december 2013	<u>1.033.987.997</u>	<u>993.357.832</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-6.098.084	-4.878.467
Årets af- og nedskrivninger	-1.497.109	-1.219.617
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>-7.595.193</u>	<u>-6.098.084</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>1.026.392.804</u>	<u>987.259.748</u>

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 30.985 tkr.

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	21.217.025	17.973.459
Korrektion til primo	0	2.093.449
Tilgang i årets løb	0	1.150.117
Kostpris 31. december 2013	21.217.025	21.217.025
Opskrivninger 1. januar 2013	14.267.580	16.371.210
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-2.093.449
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-725.828	333.661
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder	581.272	-343.842
Opskrivninger 31. december 2013	14.123.024	14.267.580
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	35.340.049	35.484.605
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 %
7. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	25.536	22.539
Bankindestående	63.452.421	0
	63.477.957	22.539
Uudnyttet trækningsret:		
Pr. 31.12.2013 t.kr. 90.358		
Pr. 31.12.2012 t.kr. 62.583		
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	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.

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.		
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	14.267.579	15.762.294		
Korrektion til primo	0	-1.484.534		
Resultatandel	-724.199	333.661		
Kapitalreguleringer i dattervirksomheder	581.272	-343.842		
	14.124.652	14.267.579		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2013	236.198.688	189.574.030		
Årets overførte overskud eller underskud	28.541.244	50.443.368		
Primoregulering vedrørende nettoopskrivninger efter indre værdis metode	0	1.484.534		
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	15.498.414	-5.890.496		
Regulering af udskudt skat på finansielle hedgeinstrumenter	-3.874.604	1.472.624		
Driftstilskud til dattervirksomhed	0	-885.372		
Øvrige reguleringer	8.345	0		
	276.372.087	236.198.688		
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2013	10.000.000	1.700.000		
Udloddet udbytte	-10.000.000	-1.700.000		
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000.000		
	10.000.000	10.000.000		
12. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	29.579.268	532.134.176	687.764.001	723.116.683
	29.579.268	532.134.176	687.764.001	723.116.683

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 806.659 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.151.978 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 343.756 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Likvide beholdninger, 14.617 tkr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi 11.143 tkr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 50.350 t.kr., har selskabet givet transport i lejeindbetalinger ved oprindelig belåning i 1998 for så vidt angår en enkelt ejendom.

Til sikkerhed for realkredit 33.221 tkr. i tilknyttede virksomheder er der afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har kautioneret for visse dattervirksomheders banklån. Dattervirksomhedernes bankgæld udgør pr. 31. december 2013 i alt 28.079 tkr.

14. Eventualposter

Operational leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende kopimaskiner, med en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på 3 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 44 måneder og en samlet restleasingydelse på 166 t.kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende bil med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 9 tkr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 21 måneder og en samlet restleasingydelse på 303 tkr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DFE Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat i henhold til lovgivningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

. **Eventualposter (fortsat)**

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 5.116 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

15. 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