

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

CVR-nr. 14 33 52 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2015.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. 31. december 2014, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2015

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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for De Forenede Ejendomsselskaber A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 13. maj 2015

BRANDT

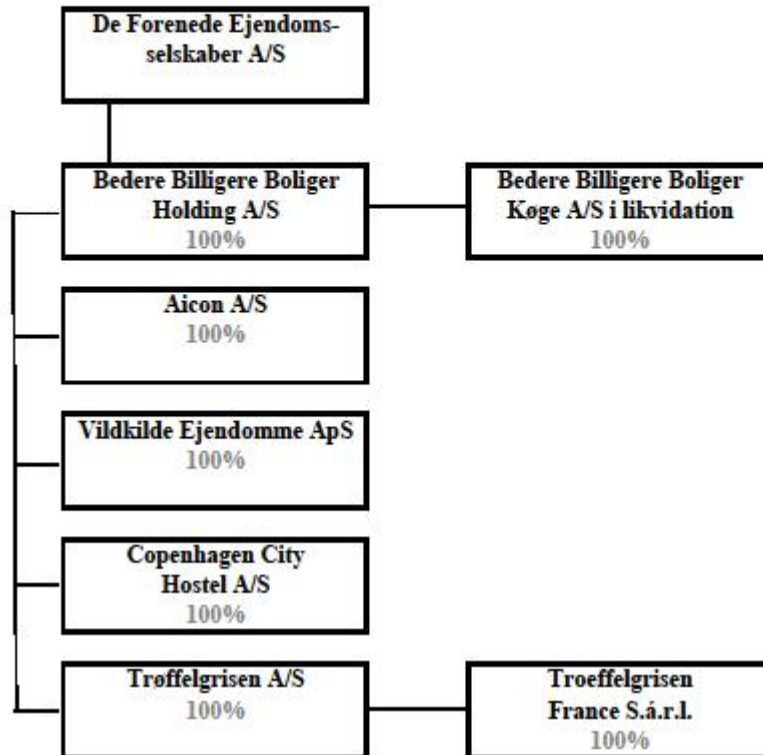
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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
Dattervirksomheder	Aicon A/S, København Bedre Billigere Boliger Holding A/S, København Copenhagen City Hostel A/S, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	113.411	111.099	114.892	111.877	93.066
Bruttoresultat	154.429	90.391	127.614	154.778	77.090
Resultat af ordinær primær drift	130.254	64.999	109.925	127.813	52.885
Finansielle poster, netto	-26.332	-27.510	-29.429	-39.188	-35.812
Årets resultat	78.266	37.904	60.584	66.592	12.334
Balance:					
Balancesum	2.386.183	1.383.222	1.397.094	1.310.194	1.183.772
Egenkapital	1.135.113	307.084	249.837	197.371	165.093
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	110.579	110.650	83.326	148.699	-14.983
Investering i fast ejendom, brutto	-118.937	-69.762	-156.958	-84.527	-84.930
Finansieringsaktivitet	-83.755	-48.967	-5.479	25.328	33.962
Pengestrømme i alt	1.528	9.081	-78.480	89.827	-66.051
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	52	48	48	48	31
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	47,6	22,2	17,9	15,1	13,9
Egenkapitalforrentning	10,9	13,6	27,1	36,7	7,9

*) 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

Koncernens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2014 har udviklet sig tilfredsstillende og har opfyldt 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 stedet for anskaffelsværdi opskrevet selskabets investeringsejendomme til dagsværdi, som skønnes at være en mere konform og fremtidssikret værdiansættelse.

Selskaberne DFE Holding ApS og DFE A/S er i 2014 fusionerede, ligesom selskabet AP Møllers Allé er fusioneret ind i DFE A/S.

Selskabet har i 2014 fortsat opførelsen af i alt 900 lejeboliger på selskabets udviklingsejendom i Valby. Første etape er færdiggjort og afhændet i 2012/13, næste etape er færdiggjort i 2014 og resten forventes færdiggjort i løbet af 2-4 år.

Selskabet har i 2014 solgt ejendomme med en samlet avance på 99 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 penge-markedsrente. 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 BREEAM certificerede boligbyggerier.

For 2015 forventes et resultat på ca. 60 mio. kr.

Ledelsesberetning

Ændringer i selskabsstruktur

De Forenede Ejendomsselskaber A/S er pr. 01.01.2014 fusioneret med det tidligere datterselskabet A.P. Møllers Allé ApS samt det tidligere moderselskab DFE Holding ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, som betyder, at aktiver og passiver er lagt sammen linje for linje, og der er derfor ikke opgjort goodwill ved transaktionen. Fusionen har betydet, at balancesummen pr. 01.01.2014 er forøget med 34.787 t.kr. og egenkapitalen med 46.118 t.kr.

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.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden De Forenede Ejendomsselskaber A/S samt dattervirksomheder, hvori De Forenede Ejendomsselskaber A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Lejeindtægter 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, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-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 på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske dattervirksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet 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 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.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 tillæg af opskrivninger og 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 og byggeretter måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncern-goodwill 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationens værdien 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 nettorealisationens værdien 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter De Forenede Ejendomsselskaber A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

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. Medmindre 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Note	Koncern		Moderselskab	
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Nettoomsætning	113.411	111.099	86.287	85.412
Direkte omkostninger	-6.550	-4.145	0	0
Andre driftsomkostninger	-1.198	-977	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-38.276	-33.541	-37.959	-33.179
Andre driftsindtægter	104.881	37.478	100.002	31.845
Andre eksterne omkostninger	-17.839	-19.523	-7.876	-7.833
Bruttoresultat	154.429	90.391	140.454	76.245
1 Personaleomkostninger	-22.127	-22.535	-9.590	-11.724
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.048	-2.157	-2.039	-2.153
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-700	0	0
Driftsresultat	130.254	64.999	128.825	62.368
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-980	-713
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	330	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.350	1.795
Andre finansielle indtægter	480	2.158	448	1.862
2 Andre finansielle omkostninger	-26.812	-29.998	-25.569	-27.854
Resultat før skat	103.922	37.489	104.074	37.458
Skat af årets resultat	-25.656	414	-25.808	446
Årets resultat	78.266	37.903	78.266	37.904
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	1	0	0
Koncernens andel af årets resultat	78.266	37.904	78.266	37.904
Forslag til resultatdisponering:				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-980	-711
Udbytte for regnskabsåret			2.000	1.700
Overføres til overført resultat			77.246	36.915
Disponeret i alt			78.266	37.904

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	17.393	0	0	0
3	Grunde og bygninger	22.393	22.341	22.393	22.341
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.103	1.255	1.087	1.255
5	Investeringsjendomme	<u>2.039.654</u>	<u>1.058.052</u>	<u>1.942.061</u>	<u>1.043.483</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.080.543</u>	<u>1.081.648</u>	<u>1.965.541</u>	<u>1.067.079</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	36.302	34.885
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.991</u>	<u>2.093</u>	<u>1.991</u>	<u>2.093</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.991</u>	<u>2.093</u>	<u>38.293</u>	<u>36.978</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.082.534</u>	<u>1.083.741</u>	<u>2.003.834</u>	<u>1.104.057</u>
Omsætningsaktiver					
	Ejendomme til videresalg under opførelse	57.101	133.230	57.101	103.721
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>12.165</u>	<u>76.817</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>69.266</u>	<u>210.047</u>	<u>57.101</u>	<u>103.721</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.004	2.642	0	4
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	36.120	40.352
	Andre tilgodehavender	157.938	14.847	157.128	8.090
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.042</u>	<u>1.074</u>	<u>1.670</u>	<u>806</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>161.984</u>	<u>18.563</u>	<u>194.918</u>	<u>49.252</u>
7	Likvide beholdninger	<u>72.399</u>	<u>70.871</u>	<u>67.089</u>	<u>63.863</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>303.649</u>	<u>299.481</u>	<u>319.108</u>	<u>216.836</u>
	Aktiver i alt	<u>2.386.183</u>	<u>1.383.222</u>	<u>2.322.942</u>	<u>1.320.893</u>

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
		2014	2013	2014	2013
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
8	Virksomhedskapital	500	500	500	500
9	Reserve for opskrivninger	770.664	0	762.704	0
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	12.699	13.793
11	Overført resultat	361.949	304.884	357.210	291.090
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000	1.700	2.000	1.700
	Egenkapital i alt	1.135.113	307.084	1.135.113	307.083
	Minoritetsinteresser	0	2.285	0	0
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	288.439	71.197	288.220	70.598
	Andre hensatte forpligtelser	4.220	4.287	4.220	4.237
	Hensatte forpligtelser i alt	292.659	75.484	292.440	74.835
Gældsforpligtelser					
13	Gæld til realkreditinstitutter	544.266	690.272	519.999	665.074
	Deposita	17.917	20.410	16.284	19.138
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	562.183	710.682	536.283	684.212
	Kortfristet del af langfristet gæld	72.720	30.713	71.835	29.946
	Gæld til pengeinstitutter	179.311	142.113	140.248	119.482
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.399	0	2.399	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.387	54.826	23.211	45.046
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.168	10.936
	Selskabsskat	17.880	3.697	18.043	4.101
	Anden gæld	97.294	55.049	94.202	45.252
	Periodeafgrænsningsposter	2.237	1.289	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	396.228	287.687	359.106	254.763
	Gældsforpligtelser i alt	958.411	998.369	895.389	938.975
	Passiver i alt	2.386.183	1.383.222	2.322.942	1.320.893
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
15	Eventualposter				
16	Nærtstående parter				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern	
	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Årets resultat	78.266	64.999
17 Reguleringer	52.144	15.854
18 Ændring i driftskapital	12.513	88.277
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	142.923	169.130
Renteindbetalinger og lignende	476	2.158
Renteudbetalinger og lignende	-26.812	-29.998
Betalt selskabsskat	-5.839	-5.631
Realiseret gevinst og afkast på værdipapirer	-102	330
Forskydning i andre hensættelser	-67	-25.339
Pengestrømme fra driftsaktivitet	110.579	110.650
Køb af materielle anlægsaktiver	-118.937	-69.762
Salg af materielle anlægsaktiver	194.058	0
Anlægsaktiver overført til varebeholdning	-100.417	17.160
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-25.296	-52.602
Finansielle instrumenter	-12.793	16.281
Afdrag på langfristet gæld	-106.492	-130.853
Betalt udbytte	-1.700	-1.700
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	37.198	68.355
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	32	-1.050
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-83.755	-48.967
Ændring i likvider	1.528	9.081
Likvider 1. januar 2014	70.871	61.790
Likvider 31. december 2014	72.399	70.871
Likvider		
Likvide beholdninger	72.399	70.871
Likvider 31. december 2014	72.399	70.871

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Gager samt bonus	20.744	18.334	9.051	7.821
Gager, direktion	6.790	9.262	6.790	9.262
Bestyrelseshonorar	200	200	100	100
Omfordelt løn til ejendomme mv.	-8.276	-7.303	-7.721	-6.668
Ændring i feriepengeforpligtelse, andre	0	0	-188	0
Pensioner	968	834	677	529
ATP-bidrag	-54	0	-54	0
Andre omkostninger til social sikring	382	318	229	156
Kursusomkostninger	-155	0	-155	0
Rekrutteringsomkostninger	-26	0	-26	0
Personaleomkostninger	1.680	890	1.013	524
Rejse- og befordringsgodtgørelse	-126	0	-126	0
	22.127	22.535	9.590	11.724
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	52	48	25	23
2. Andre finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	735	1.005
Andre renteomkostninger	26.812	29.998	24.834	26.849
	26.812	29.998	25.569	27.854
3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2014	22.593	22.274	22.593	22.274
Tilgang i årets løb	93	319	93	319
Kostpris 31. december 2014	22.686	22.593	22.686	22.593
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-253	-212	-253	-212
Årets af-/nedskrivninger	-40	-40	-40	-40
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-293	-252	-293	-252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	22.393	22.341	22.393	22.341

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2014	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2013
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2014	6.244	6.089	5.620	5.324
Tilgang i årets løb	397	297	372	297
Afgang i årets løb	<u>-788</u>	<u>-141</u>	<u>-788</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>5.853</u>	<u>6.245</u>	<u>5.204</u>	<u>5.621</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-4.990	-4.515	-4.366	-3.750
Årets af-/nedskrivninger	-548	-616	-539	-616
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>788</u>	<u>141</u>	<u>788</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-4.750</u>	<u>-4.990</u>	<u>-4.117</u>	<u>-4.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>1.103</u>	<u>1.255</u>	<u>1.087</u>	<u>1.255</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
5. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2014	1.065.647	1.026.657	1.051.078	1.010.273
Regulering primo	-7.960	0	0	0
Omregning til valutakurs	372	0	372	0
Tilgang i årets løb	114.446	69.146	114.446	68.562
Afgang i årets løb	-194.058	-12.997	-194.058	-10.597
Overførsler	83.024	-17.160	0	-17.160
Kostpris 31. december 2014	1.061.471	1.065.646	971.838	1.051.078
Korrektion af tidligere års opskrivning	7.960	0	0	0
Årets opskrivning til dagsværdi	977.826	0	977.826	0
Opskrivninger 31. december 2014	985.786	0	977.826	0
Nedskrivninger 1. januar 2014	-7.595	-6.097	-7.595	-6.098
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.520	0	1.520	158
Årets af- og nedskrivninger	-1.528	-1.497	-1.528	-1.655
Nedskrivninger 31. december 2014	-7.603	-7.594	-7.603	-7.595
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	2.039.654	1.058.052	1.942.061	1.043.483

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 37.620 tkr.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2014	0	0	21.092	21.092
Tilgang i årets løb	0	0	2.511	0
Kostpris 31. december 2014	0	0	23.603	21.092
Opskrivninger 1. januar 2014	0	0	13.793	13.923
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-980	-711
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder	0	0	-114	581
Opskrivninger 31. december 2014	0	0	12.699	13.793
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	0	0	36.302	34.885

Tilknyttede virksomheder:

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

7. Likvide beholdninger

Pr. 31.12.2014 er der deponeret 65.820 t.kr., hvoraf 45.598 t.kr. er frigivet ved godkendelsen af årsrapporten. Pr. 31.12.2013 var der deponeret 14.617 t.kr.

Den uudnyttede trækingsret udgør 134.457 t.kr. pr. 31.12.2014 mod 90.358 t.kr. pr. 31.12.2013.

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	500	500	500	500
	500	500	500	500

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2014	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
9. Reserve for opskrivninger				
Regulering af tidligere års opskrivninger	7.960	0	0	0
Årets opskrivning	<u>762.704</u>	<u>0</u>	<u>762.704</u>	<u>0</u>
	<u>770.664</u>	<u>0</u>	<u>762.704</u>	<u>0</u>
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	0	0	13.793	13.923
Resultatandel	0	0	-980	-711
Kapitalreguleringer i dattervirksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-114</u>	<u>581</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.699</u>	<u>13.793</u>
11. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	304.884	256.467	291.090	242.544
Korrektion af tidligere års reserve for opskrivninger	-7.960	0	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	76.266	36.204	77.246	36.915
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	-12.642	16.088	-12.756	15.498
Regulering af udskudt skat på finansielle hedgeinstrumenter	3.125	-3.875	3.125	-3.875
Merværdi ved køb af datterselskab	-1.489	0	-1.489	0
Øvrige reguleringer	<u>-235</u>	<u>0</u>	<u>-6</u>	<u>8</u>
	<u>361.949</u>	<u>304.884</u>	<u>357.210</u>	<u>291.090</u>
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2014	1.700	1.700	1.700	1.700
Udloddet udbytte	-1.700	-1.700	-1.700	-1.700
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000</u>	<u>1.700</u>	<u>2.000</u>	<u>1.700</u>
	<u>2.000</u>	<u>1.700</u>	<u>2.000</u>	<u>1.700</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
13. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>616.986</u>	<u>720.985</u>	<u>591.834</u>	<u>695.020</u>
	616.986	720.985	591.834	695.020
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.720</u>	<u>-30.713</u>	<u>-71.835</u>	<u>-29.946</u>
	<u>544.266</u>	<u>690.272</u>	<u>519.999</u>	<u>665.074</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>463.004</u>	<u>558.260</u>	<u>442.401</u>	<u>532.134</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 796.297 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 2.039.654 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 590.256 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, 47.350 t.kr., har selskabet givet transport i lejeindbetalinger ved oprindelig belåning i 1998 for så vidt angår en enkelt ejendom. Transport i lejeindbetalinger er ophørt i 2015.

Via kreditinstitut er der afgivet betalingsgarantier overfor leverandører på 24.166 t.kr. mod 52.525 t.kr. pr. 31. december 2013.

15. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for visse dattervirksomheders banklån. Dattervirksomhedernes bankgæld udgør pr. 31. december 2014 i alt 28.079 t.kr.

Noter

Eventualposter (fortsat)

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 36 måneder og en samlet restleasingydelse på 757 t.kr. mod en restløbetid på indtil 44 måneder og en samlet restleasingydelse på 469 t.kr. pr. 31. december 2014.

Sambeskatning

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

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

16. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Direktør Jørgen Troelsfeldt, Schweiz

17. Reguleringer

	Koncern	
	2014	2013
	t.kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.048	2.857
Solgte ejendomme overført fra anlægsaktiver	0	12.997
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Værdireguleringer, ejendomme	-1.892	0
Andre finansielle indtægter	-480	0
Andre finansielle omkostninger	26.812	0
Skat af årets resultat	25.656	0
	52.144	15.854

Noter

	Koncern	
	2014	2013
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	140.781	-112.732
Ændring i tilgodehavender	-143.421	182.314
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>15.153</u>	<u>18.695</u>
	<u>12.513</u>	<u>88.277</u>