

# De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Vestagervej 5, 2100 København

CVR-nr. 14 33 52 42

## Årsrapport

**1. januar - 30. juni 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2015.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 30. juni 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015 for De Forenede Ejendomsselskaber A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. november 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 - 30. juni 2015, 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. 30. juni 2015, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015 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 24. november 2015

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

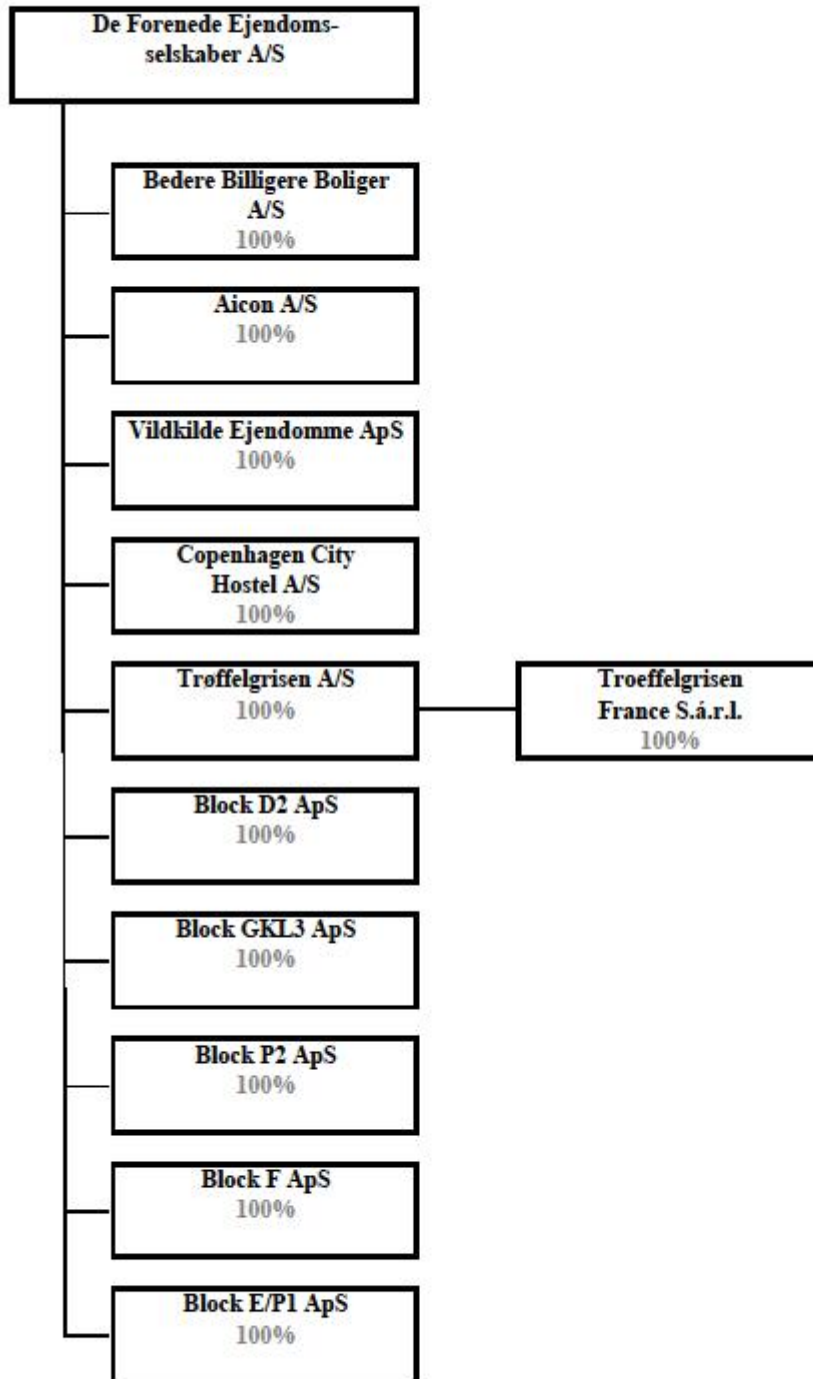
Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup H.C. Hansen Chalotte Köhne Birgitte Nielsen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen Per Denis Leth
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Dattervirksomheder</b>	Aicon A/S, København Bedre Billigere Boliger A/S, København Copenhagen City Hostel A/S, København Trøffelgrisen A/S, København Vildkilde Ejendomme ApS, København Block D2 ApS, København Block GKL3 ApS, København Block P2 ApS, København Block F ApS, København Block E/P1 ApS, København

**Koncernoversigt**



**Hovedtal og nøgletal for koncernen**


---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	49.622	113.417	111.099	114.892	111.877
Resultat af ordinær primær drift	14.925	130.254	64.999	109.925	127.813
Finansielle poster, netto	-12.008	-26.332	-27.510	-29.429	-39.188
Årets resultat	1.352	78.266	37.904	60.584	66.592
<b>Balance:</b>					
Balancesum	2.357.827	2.386.183	1.383.222	1.397.094	1.310.194
Egenkapital	1.134.986	1.135.113	307.084	249.837	197.371
<b>Pengestrømme:</b>					
Investering i fast ejendom, brutto	-176.316	-118.937	-69.762	-156.958	-84.527
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Soliditetsgrad	48,1	47,6	22,2	17,9	15,1
Egenkapitalforrentning	0,1	10,9	13,6	27,1	7,9

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Hoved- og nøgletallene for 2015 omfatter kun perioden 1. januar - 30.juni 2015.



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet dækker 1. halvår 2015, idet selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderår til 01.07.-30.06. Regnskabet pr. 30.06.2015 opfylder de stillede forventninger. Selskabets udlejningsejendomme har en udlejningsprocent på ca. 85%. Den del af selskabets ejendomsportefølje, der er under udvikling, forløber planmæssigt og tilfredsstillende.

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 2015 fortsat opførelsen af i alt 900 lejeboliger på selskabets udviklingsejendom i Valby. De første etaper er færdiggjorte og afhændet i 2012/14, og resten forventes færdiggjort i løbet af 2-4 år.

Selskabet har i første halvår 2015 solgt ejendomme med en samlet avance på ca. 11 mio.kr.

Selskabets ejendomme søges til stadighed holdt finansieret i langfristede lån med typiske 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 værdiansættelse af selskabets udlejningsejendomme samt selskabets finansieringsstrategi, er det ledelsens opfattelse, at selskabet har stor modstandskraft i forhold til generelle driftsrisici og finansielle risici.

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 påvirker 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 2015-2016 forventes et resultat på ca. 60 mio.kr.

### *Ændringer i selskabsstruktur*

De Forenede Ejendomsselskaber A/S har stiftet 5 datterselskaber som følge af selskabsomstrukturering.

### 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 ny erhvervede, 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

---

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, som omfatter selskabets domicilejendom, indregnes og måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 af- og nedskrivninger.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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 og associerede 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende 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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien 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 administrationselskab 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

## Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
-----------------------	--

<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
-------------------------------	--

<b>*Resultat</b>	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf
------------------	---

**Resultatopgørelse**

Note	1/1 -	1/1 -	1/1 -	1/1 -
	30/6	31/12	30/6	31/12
	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	49.622	113.417	36.968	86.287
Direkte omkostninger	-1.982	-6.550	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-1.204	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-21.243	-38.276	-20.110	-37.959
Andre driftsindtægter	4.274	104.881	3.834	100.002
Andre eksterne omkostninger	-9.860	-17.839	-4.672	-7.876
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20.811</b>	<b>154.429</b>	<b>16.020</b>	<b>140.454</b>
1 Personaleomkostninger	-4.170	-22.127	2.051	-9.590
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.716	-2.048	-1.627	-2.039
<b>Driftsresultat</b>	<b>14.925</b>	<b>130.254</b>	<b>16.444</b>	<b>128.825</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.785	-980
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	544	1.350
Andre finansielle indtægter	1.130	480	734	448
2 Andre finansielle omkostninger	-13.138	-26.812	-12.364	-25.569
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.917</b>	<b>103.922</b>	<b>3.573</b>	<b>104.074</b>
Skat af årets resultat	-1.565	-25.656	-2.221	-25.808
<b>Årets resultat</b>	<b>1.352</b>	<b>78.266</b>	<b>1.352</b>	<b>78.266</b>

**Forslag til resultatdisponering:**

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.174	-980
Udbytte for regnskabsåret	148.000	2.000
Overføres til overført resultat	0	77.246
Disponeret fra overført resultat	-144.474	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.352</b>	<b>78.266</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		Koncern		Moderselskab	
		30/6 2	31/12 2	30/6 2	31/12 2
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>					
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	238.545	17.393	220.832	0
3	Grunde og bygninger	29.993	22.393	29.993	22.393
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.268	1.103	2.014	1.087
6	Investeringsjendomme	<u>2.032.764</u>	<u>2.039.654</u>	<u>1.934.848</u>	<u>1.942.061</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.303.570</u>	<u>2.080.543</u>	<u>2.187.687</u>	<u>1.965.541</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	35.444	36.302
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>1.991</u>	<u>0</u>	<u>1.991</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.991</u>	<u>35.444</u>	<u>38.293</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.303.570</u></b>	<b><u>2.082.534</u></b>	<b><u>2.223.131</u></b>	<b><u>2.003.834</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Ejendomme til videresalg under opførelse	0	57.101	0	57.101
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>10.911</u>	<u>12.165</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>10.911</u>	<u>69.266</u>	<u>0</u>	<u>57.101</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.450	2.004	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	36.761	36.120
	Andre tilgodehavender	14.182	157.938	13.923	157.128
	Periodeafgrænsningsposter	<u>482</u>	<u>2.042</u>	<u>231</u>	<u>1.670</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.114</u>	<u>161.984</u>	<u>50.915</u>	<u>194.918</u>
8	Likvide beholdninger	<u>27.232</u>	<u>72.399</u>	<u>21.595</u>	<u>67.089</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>54.257</u></b>	<b><u>303.649</u></b>	<b><u>72.510</u></b>	<b><u>319.108</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.357.827</u></b>	<b><u>2.386.183</u></b>	<b><u>2.295.641</u></b>	<b><u>2.322.942</u></b>

**Balance**

Note	Koncern		Moderselskab		
	30/6 2	31/12 2	30/6 2	31/12 2	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
9	Virksomhedskapital	500	500	500	500
10	Reserve for opskrivninger	766.708	770.664	758.748	762.704
11	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	10.525	12.699
12	Overført resultat	219.778	361.949	217.213	357.210
13	Foreslået udbytte for perioden	148.000	2.000	148.000	2.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.134.986</b>	<b>1.135.113</b>	<b>1.134.986</b>	<b>1.135.113</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	286.049	288.439	286.461	288.220
	Andre hensatte forpligtelser	4.220	4.220	4.220	4.220
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>290.269</b>	<b>292.659</b>	<b>290.681</b>	<b>292.440</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
14	Gæld til realkreditinstitutter	593.603	544.266	569.789	519.999
	Deposita	17.975	17.917	16.580	16.284
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	611.578	562.183	586.369	536.283
	Kortfristet del af langfristet gæld	20.164	72.720	19.268	71.835
	Gæld til pengeinstitutter	159.235	179.311	123.067	140.247
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.925	2.399	1.504	2.399
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.397	24.447	43.296	23.211
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	8.937	9.168
	Selskabsskat	23.198	17.880	23.386	18.043
	Anden gæld	66.476	97.234	64.147	94.203
	Periodeafgrænsningsposter	5.599	2.237	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	320.994	396.228	283.605	359.106
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>932.572</b>	<b>958.411</b>	<b>869.974</b>	<b>895.389</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.357.827</b>	<b>2.386.183</b>	<b>2.295.641</b>	<b>2.322.942</b>

**Pengestrømsopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
	Koncern 2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat	1.352	78.266
19 Reguleringer	11.690	52.144
20 Ændring i driftskapital	196.305	12.513
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	209.347	142.923
Renteindbetalinger og lignende	1.129	476
Renteudbetalinger og lignende	-13.138	-26.812
Pengestrøm fra ordinær drift	197.338	116.587
Betalt selskabsskat	-9	-5.839
Realiseret gevinst og afkast på værdipapirer	-402	-102
Regulering vedr. A.P. Møllers Allé ApS, ophørt	-391	0
Forskydning i andre hensættelser	0	-67
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>196.536</b>	<b>110.579</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-176.316	-118.937
Salg af materielle anlægsaktiver	8.675	194.058
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.394	0
Anlægsaktiver overført til varebeholdninger	-57.101	-100.417
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-222.348</b>	<b>-25.296</b>
Finansielle instrumenter	5.840	-12.793
Afdrag på langfristet gæld	-3.161	-106.492
Betalt udbytte	-2.000	-1.700
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-20.076	37.198
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	42	32
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-19.355</b>	<b>-83.755</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-45.167</b>	<b>1.528</b>
Likvider 1. januar 2015	72.399	70.871
<b>Likvider 30. juni 2015</b>	<b>27.232</b>	<b>72.399</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	27.232	72.399
<b>Likvider 30. juni 2015</b>	<b>27.232</b>	<b>72.399</b>

**Noter**

	1/1 - 30/6 Koncern 2015 t.kr.	1/1 - 31/12 2014 t.kr.	1/1 - 30/6 Moderselskab 2015 t.kr.	1/1 - 31/12 2014 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gager samt bonus	-2.115	20.744	-7.519	9.051
Gager, direktion	7.475	6.790	7.475	6.790
Bestyrelseshonorar	75	200	50	100
Omfordelt løn til ejendomme mv.	-4.693	-8.276	-4.425	-7.721
Ændring i feriepengeforpligtelse, andre	1.886	0	1.425	-188
Pensioner	741	968	580	677
ATP-bidrag	56	-54	27	-54
Andre omkostninger til social sikring	120	382	59	229
Kursusomkostninger	44	-155	44	-155
Rekrutteringsomkostninger	29	-26	12	-26
Personaleomkostninger	432	1.680	213	1.013
Rejse- og befordringsgodtgørelse	95	-126	8	-126
	<b>4.145</b>	<b>22.127</b>	<b>-2.051</b>	<b>9.590</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	52	52	25	25
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	105	735
Andre renteomkostninger	13.138	26.812	12.259	24.834
	<b>13.138</b>	<b>26.812</b>	<b>12.364</b>	<b>25.569</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2015	22.687	22.593	22.687	22.593
Tilgang i årets løb	21	93	21	93
<b>Kostpris 30. juni 2015</b>	<b>22.708</b>	<b>22.686</b>	<b>22.708</b>	<b>22.686</b>
Overførsel	7.606	0	7.606	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2015</b>	<b>7.606</b>	<b>0</b>	<b>7.606</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-293	-253	-293	-253
Årets af-/nedskrivninger	-28	-40	-28	-40
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2015</b>	<b>-321</b>	<b>-293</b>	<b>-321</b>	<b>-293</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b>29.993</b>	<b>22.393</b>	<b>29.993</b>	<b>22.393</b>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	7.599	0	7.599	0
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	255	0	255	0
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2015	5.854	6.244	5.204	5.620
Tilgang i årets løb	1.366	397	1.125	372
Afgang i årets løb	-628	-788	-262	-788
<b>Kostpris 30. juni 2015</b>	<b>6.592</b>	<b>5.853</b>	<b>6.067</b>	<b>5.204</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-4.749	-4.990	-4.117	-4.366
Årets af-/nedskrivninger	-170	-548	-165	-539
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	595	788	229	788
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2015</b>	<b>-4.324</b>	<b>-4.750</b>	<b>-4.053</b>	<b>-4.117</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b>2.268</b>	<b>1.103</b>	<b>2.014</b>	<b>1.087</b>

**Noter**


---

	Koncern		Morderselskab	
	30/6 2015	31/12 2014	30/6 2015	31/12 2014
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. januar 2015	17.393	0	0	0
Tilgang i årets løb	164.051	0	163.731	0
Overførsler	<u>57.101</u>	<u>17.393</u>	<u>57.101</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2015</b>	<b><u>238.545</u></b>	<b><u>17.393</u></b>	<b><u>220.832</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b><u>238.545</u></b>	<b><u>17.393</u></b>	<b><u>220.832</u></b>	<b><u>0</u></b>



**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2015	1.061.471	1.065.647	971.838	1.051.078
Regulering primo	0	-7.960	0	0
Omregning til valutakurs 30. juni 2015	0	372	0	372
Tilgang i årets løb	10.878	114.446	10.471	114.446
Afgang i årets løb	-4.719	-194.058	-4.719	-194.058
Overførsler	0	83.024	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2015</b>	<b>1.067.630</b>	<b>1.061.471</b>	<b>977.590</b>	<b>971.838</b>
Op-, af- og nedskrivninger 1. januar 2015	978.183	-7.595	970.223	-7.595
Overførsel 30. juni 2015	-7.606	0	-7.606	0
Korrektion af tidligere års opskrivning 30. juni 2015	0	7.960	0	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	-3.973	1.520	-3.889	1.520
Årets af- og nedskrivninger	-1.470	-1.528	-1.470	-1.528
Årets opskrivning til dagsværdi	0	977.826	0	977.826
<b>Op-, af- og nedskrivninger 30. juni 2015</b>	<b>965.134</b>	<b>978.183</b>	<b>957.258</b>	<b>970.223</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b>2.032.764</b>	<b>2.039.654</b>	<b>1.934.848</b>	<b>1.942.061</b>

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 28.610 t.kr. mod 37.620 t.kr. pr. 31.12.2014 for såvel moderselskabet som koncernen.

Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør 973.587 t.kr. mod 985.786 t.kr. pr. 31.12.2014 for koncernen.

Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør 965.627 t.kr. mod 977.826 t.kr. pr. 31.12.2014 for moderselskabet.

**Noter**

	Koncern		Morderselskab	
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2015	0	0	23.603	21.092
Tilgang i årets løb	0	0	1.315	2.511
<b>Kostpris 30. juni 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.918</b>	<b>23.603</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	0	0	12.700	13.793
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-2.174	-980
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder	0	0	0	-114
<b>Opskrivninger 30. juni 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.526</b>	<b>12.699</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.444</b>	<b>36.302</b>

**Tilknyttede virksomheder:**

	Hjemsted	Ejerandel
Aicon A/S	København	100 %
Bedre Billigere Boliger A/S	København	100 %
Copenhagen City Hostel A/S	København	100 %
Trøffelgrisen A/S	København	100 %
Vildkilde Ejendomme ApS	København	100 %
Block D2 ApS	København	100 %
Block GKL3 ApS	København	100 %
Block P2 ApS	København	100 %
Block F ApS	København	100 %
Block E/P1 ApS	København	100 %

**8. Likvide beholdninger**

Pr. 30.06.2015 er der deponeret 19.498 t.kr., hvoraf 0 t.kr. er frigivet ved godkendelsen af årsrapporten. Pr. 31.12.2014 var der deponeret 65.820 t.kr., hvoraf 42.598 t.kr. var frigivet ved godkendelsen af årsrapporten.

Den uudnyttede trækingsret udgør 60.793 t.kr. pr. 30.06.2015 mod 134.457 t.kr. pr. 31.12.2014.

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>9. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500	500	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>10. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	770.664	0	762.704	0
Regulering af tidligere års opskrivninger	-3.956	7.960	-3.956	0
Årets opskrivning	0	762.704	0	762.704
	<b>766.708</b>	<b>770.664</b>	<b>758.748</b>	<b>762.704</b>
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	0	0	12.699	13.793
Resultatandel	0	0	-2.174	-980
Kapitalreguleringer i dattervirksomheder	0	0	0	-114
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.525</b>	<b>12.699</b>
<b>12. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	361.949	304.884	357.211	291.090
Korrektion af tidligere års reserve for opskrivninger	0	-7.960	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	-146.648	76.266	-144.474	77.246
Kursregulering, finansielle hedgeinstrumenter	5.840	-12.642	5.840	-12.756
Regulering af udskudt skat på finansielle hedgeinstrumenter	-1.372	3.125	-1.373	3.125
Merværdi ved køb af datterselskab	0	-1.489	0	-1.489
Øvrige reguleringer	9	-235	9	-6
	<b>219.778</b>	<b>361.949</b>	<b>217.213</b>	<b>357.210</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.	30/6 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>13. Foreslået udbytte for perioden</b>				
Udbytte 1. januar 2015	2.000	1.700	2.000	1.700
Udloddet udbytte	-2.000	-1.700	-2.000	-1.700
Udbytte for regnskabsåret	<u>148.000</u>	<u>2.000</u>	<u>148.000</u>	<u>2.000</u>
	<b><u>148.000</u></b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>148.000</u></b>	<b><u>2.000</u></b>

**14. Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter	<u>613.767</u>	<u>616.986</u>	<u>589.057</u>	<u>591.834</u>
	613.767	616.986	589.057	591.834
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.164</u>	<u>-72.720</u>	<u>-19.268</u>	<u>-71.835</u>
	<b><u>593.603</u></b>	<b><u>544.266</u></b>	<b><u>569.789</u></b>	<b><u>519.999</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>501.165</u>	<u>463.004</u>	<u>480.097</u>	<u>442.401</u>

**15. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.164	0	613.767	616.986
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.975</u>	<u>17.917</u>
	<b><u>20.164</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>631.742</u></b>	<b><u>634.903</u></b>

**16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 773.002 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 2.032.764 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 578.627 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for forpligtelse overfor ejerforeninger i koncernens ejendomme er der tinglyst pantestiftende byrde på i alt 1.620 tkr. til sikkerhed herfor.

## Noter

---

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Pr. 30.06.2015 er der deponeret 19.498 t.kr., hvoraf 0 t.kr. er frigivet ved godkendelsen af årsrapporten. Pr. 31.12.2014 var der deponeret 65.820 t.kr., hvoraf 42.598 t.kr. var frigivet ved godkendelsen af årsrapporten.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi 11.552 tkr. er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Via kreditinstitut er der afgivet betalingsgarantier overfor leverandører på 51.538 t.kr. mod 24.166 t.kr. pr. 31. december 2014.

## **17. Eventualposter**

### **Eventualforpligtelser**

Moderselskabet har kautioneret for visse dattervirksomheders banklån. Dattervirksomhedernes bankgæld udgør pr. 30. juni 2015 i alt 36.667 t.kr.

### **Operationel leasing**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, vedrørende andre driftsmidler. Leasingkontrakterne har en restløbetid på indtil 32 måneder og en samlet restleasingydelse på 607 t.kr. mod en restløbetid på indtil 36 måneder og en samlet restleasingydelse på 757 t.kr. pr. 31. december 2014.

### **Sambeskatning**

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

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 23.198 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.

## **Noter**

---

### **18. 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

## Noter

---

	Koncern	
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
<b>19. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.716	2.048
Værdireguleringer, ejendomme	-3.599	-1.892
Andre finansielle indtægter	-1.130	-480
Andre finansielle omkostninger	13.138	26.812
Skat af årets resultat	1.565	25.656
	<u>11.690</u>	<u>52.144</u>
<b>20. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	58.355	140.781
Ændring i tilgodehavender	145.870	-143.421
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-7.920	15.153
	<u>196.305</u>	<u>12.513</u>