Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

Danske Byejendomme A/S

CVR-nr. 25 50 80 84

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/3-2015.

Ragn Toghøj Gaihede
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Danske Byejendomme 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Valby, den 1. marts 2015

Direktion

Ragn Toghøj Gaihede

Bestyrelse

Martin Leth Hansen
Formand

Anders Boelskifte

Kristian Mølgaard

Ragn Toghøj Gaihede

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danske Byejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Byejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. marts 2015

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danske Byejendomme A/S Trekronergade 126 H 2500 Valby	
	CVR-nr.:	25 50 80 84
	Stiftet:	15. juli 2000
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Leth Hansen, Formand Anders Boelskifte Kristian Mølgaard Ragn Toghøj Gaihede	
Direktion	Ragn Toghøj Gaihede	
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 2100	
Bankforbindelse	Nykredit	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 789 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Byejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt 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 ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Anvendt regnskabspraksis

Driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 afskrivninger.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom afkastsatserne ligger på et niveau mellem 4% og 7,5%.

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Danske Byejendomme A/S forholdsmæssigt 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.

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 %.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets nominelle restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**2.322.770**	**1.499**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-119.761	3.705
	Resultat før finansielle poster	**2.203.009**	**5.204**
	Andre finansielle indtægter	0	13
	Andre finansielle omkostninger	-1.291.614	-1.039
	Resultat før skat	**911.395**	**4.178**
1	Skat af årets resultat	-122.583	-995
	Årets resultat	**788.812**	**3.183**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	788.812	3.183
	Disponeret i alt	**788.812**	**3.183**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	65.500.000	45.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	65.500.000	45.100
	Anlægsaktiver i alt	**65.500.000**	**45.100**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.235	113
	Andre tilgodehavender	240.328	32
	Tilgodehavender i alt	298.563	145
	Omsætningsaktiver i alt	**298.563**	**145**
	Aktiver i alt	**65.798.563**	**45.245**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500
	Overført resultat	8.301.425	5.512
	Egenkapital i alt	**8.801.425**	**6.012**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.366.124	2.205
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.366.124**	**2.205**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.506.702	28.783
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.506.702	28.783
	Kortfristet del af langfristet gæld	303.556	178
	Gæld til pengeinstitutter	8.693.673	6.913
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.349.777	23
	Anden gæld	1.777.306	1.131
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.124.312	8.245
	Gældsforpligtelser i alt	**54.631.014**	**37.028**
	Passiver i alt	**65.798.563**	**45.245**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

Noter

		2014 kr.	2013 t.kr.
1.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat moder	-38.441	-98
	Årets regulering af udskudt skat	161.024	1.093
		122.583	**995**
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2014	41.394.752	27.736
	Tilgang	20.519.761	13.659
	Kostpris 31. december 2014	**61.914.513**	**41.395**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	3.705.248	0
	Årets regulering til dagsværdi	-119.761	3.705
	Regulering til dagsværdi 31. december 2014	**3.585.487**	**3.705**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**65.500.000**	**45.100**

3. Egenkapital

	Virksomheds-kapital kr.	**Overført resultat kr.**	**I alt kr.**
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	5.512.613	6.512.613
Årets overførte overskud eller underskud	0	788.812	788.812
Koncerntilskud	0	2.000.000	2.000.000
Egenkapital 31. december 2014	**500.000**	**8.301.425**	**9.301.425**

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

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

Noter

		31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	303.556	37.155.395	39.810.258	28.961
	303.556	**37.155.395**	**39.810.258**	**28.961**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.810 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 65.500 t.kr.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

DB4 A/S, København