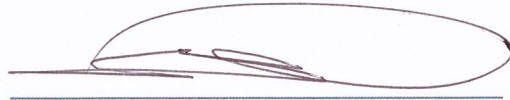




realia

GODKENDT PÅ SELSKABETS  
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Herlev, den 22. januar 2015



Søren Stensdal, Dirigent

## **SELSKABSINFORMATION**

### **Navn:**

REALIA A/S

### **Adresse:**

Rentemestervej 14  
DK-2400 København NV

### **Adresse efter 22. december 2014:**

Lyskær 13A, 2.  
DK-2730 Herlev

### **Telefon m.v.:**

Telefon (+45) 72 48 88 84  
E-mail [info@realia.dk](mailto:info@realia.dk)  
Web-site [www.realia.dk](http://www.realia.dk)

### **CVR nr.**

4431 8415

### **Regnskabsår:**

01.10. – 30.09.

### **Direktion:**

Stig Wadmann (Adm. Direktør)

### **Bestyrelse:**

Søren Stensdal (Bestyrelsesformand)  
Chico Sandbeck  
Jens Erik Gravengaard

### **Revision:**

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Generalforsamling**

Den ordinære generalforsamling afholdes den 22. januar 2015 kl. 10:00 på adressen Lyskær 13A, 2., 2730 Herlev, hvortil selskabet flytter den 22. december 2014.

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| FORORD                                            | 5  |
| KONCERNOVERSIGT                                   | 6  |
| HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN                  | 7  |
| LEDELSESBERETNING                                 | 8  |
| Om Realia                                         | 8  |
| Ny strategi                                       | 8  |
| Udvikling i aktiviteter                           | 9  |
| Markedstendenser i Danmark                        | 9  |
| Ejendomsinvestering                               | 9  |
| Kontor/logistik                                   | 10 |
| Bolig                                             | 11 |
| Udvikling i økonomiske forhold                    | 11 |
| Udbytte                                           | 11 |
| Ophørende aktiviteter                             | 11 |
| Usædvanlige forhold                               | 12 |
| Forventet udvikling                               | 12 |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 12 |
| Særlige risici                                    | 12 |
| Begivenheder efter regnskabsårets afslutning      | 13 |
| Forslag om ændring af navn                        | 13 |
| Redegørelse om virksomhedsledelse                 | 14 |
| Corporate governance                              | 14 |
| Realia A/S' s amfundsansvar                       | 16 |
| Interne regler                                    | 17 |
| Aktionærforhold                                   | 17 |
| Finanskalender                                    | 18 |
| Fondsbørsmeddelelser                              | 18 |
| Bestyrelsens og direktionens øvrige ledelseshverv | 19 |
| PÅTEGNINGER                                       |    |
| Ledelsespåtegning                                 | 20 |
| DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER               | 21 |
| ÅRSREGNSKABET                                     |    |
| Resultatopgørelse- og totalindkomstopgørelse      | 23 |
| Balance                                           | 24 |
| Egenkapitalopgørelse                              | 26 |
| Pengestrømsopgørelse                              | 27 |
| Noter                                             | 29 |



## KONSOLIDERING AF STRATEGIEN – OG DESVÆRRE OGSÅ NEGATIV PÅVIRKNING FRA VÆRDIREGULERINGER

Kære aktionærer og øvrige interessenter,

Regnskabsåret 2013/14 var – som planlagt – et år hvor vi gennemførte den vedtagne strategiændring, så fokus nu er på investering i og drift af ejendomme. Som et led heri, blev byudviklingsprojektet Hillerød Syd på seneste generalforsamling udloddet som udbytte til selskabets aktionærer og pr. 30. september 2014 erhvervede koncernens hovedaktionær, Stensdal Group A/S, koncernens andele i Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS, på baggrund af værdiansættelser af selskaberne og deres ejendomme og udviklingsprojekter.

Koncernens driftsresultat før værdireguleringer er nogenlunde som forventet, men som tidligere meddelt, medfører værdiansættelserne af Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS, at salget heraf har en samlet negativ effekt på resultatet på t.DKK -5.341. Det er væsentligt at bemærke at salget af Nordic Development Group Holding ApS har en betydelig negativ effekt, hvorimod salget af Tetris A/S og Tetris Holding ApS har en betydelig positiv effekt. Samtidig har en negativ (urealiseret) kursudvikling i koncernens beholdning af børsnoterede aktier bidraget med et underskud på t.DKK -7.719. Dagsværdireguleringerne af koncernens ejendomme var – set under ét – negative med t.DKK -8.175. Koncernen realiserer således et negativt koncernresultat før skat på t.DKK -20.457.

Uanset at det negative resultat, som det fremgår, alene skyldes værdireguleringer og urealiserede kurstab på værdipapirer, hvoraf hovedparten er éngangspåvirkninger, må det karakteriseres som utilfredsstillende.

Frasalget af koncernens udviklingsaktiviteter medfører naturligvis, at koncernens driftsresultater fremadrettet bliver mere forudsigelige.

På seneste generalforsamling ændrede selskabet navn fra ASGAARD GROUP A/S til Realia A/S, for at understrege strategiændringen. Efterfølgende er selskabet blevet mødt med en påstand om, at vores anvendelse af navnet Realia potentielt krænker trediemands varemærkerettigheder, der omfatter et lignende men ikke identisk navn. Med udsigt til en langvarig og omkostningstung tvist om vores anvendelse af navnet, samt risikoen for forveksling, har vi valgt at foreslå selskabets navn ændret til det oprindelige, ASGAARD GROUP A/S, på den kommende ordinære generalforsamling.

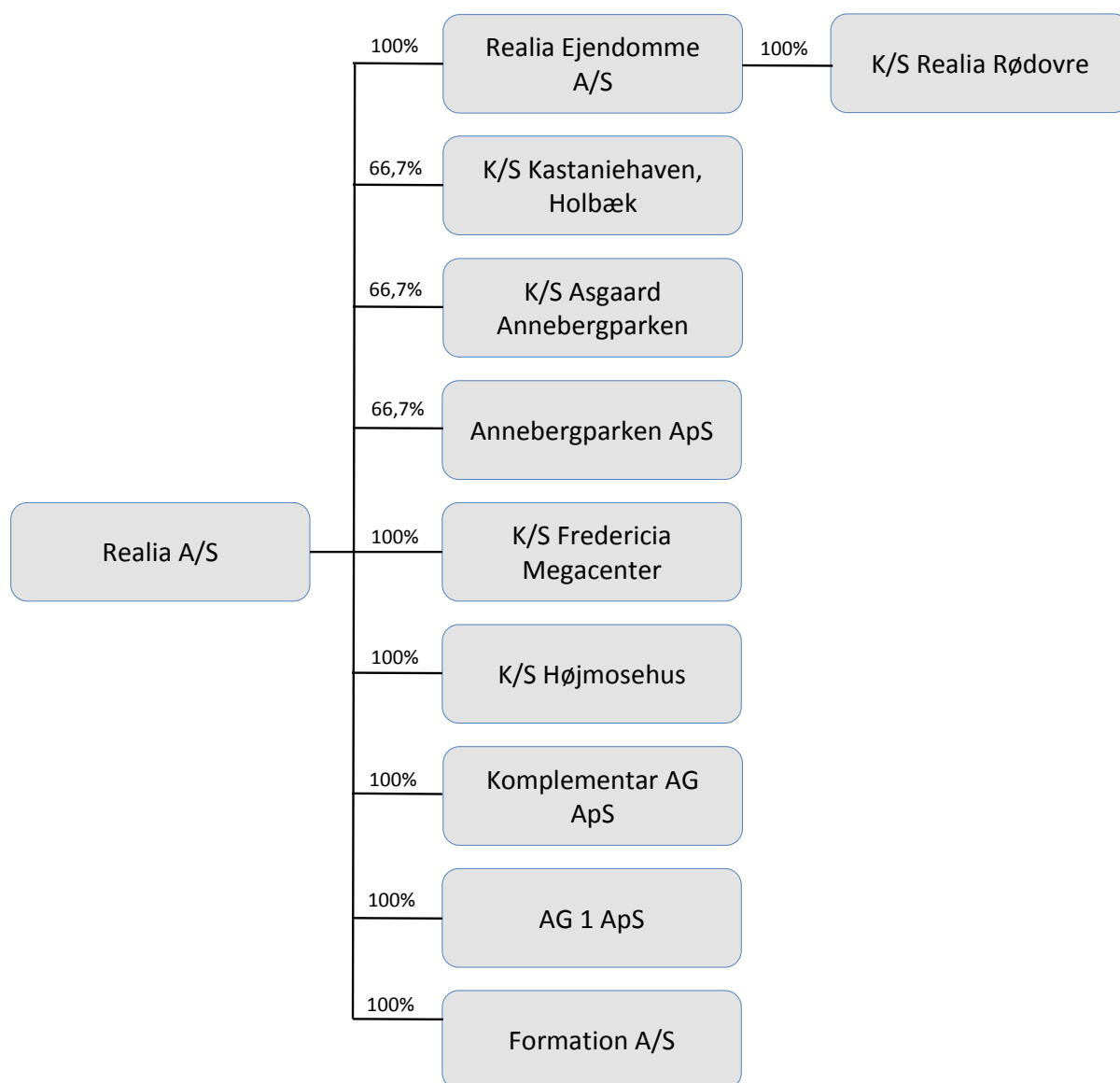
Med venlig hilsen



Søren Stensdal  
Bestyrelsesformand



Stig Wadmann  
Adm. Direktør



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

|                                                                 | 2013/14   | 2012/13   | 2011/12   | 2010/11   | 2009/10   |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Hovedtal (t.DKK)</b>                                         |           |           |           |           |           |
| Nettoomsætning                                                  | 29.976    | 29.039    | 17.212    | 13.448    | 22.023    |
| Bruttoresultat                                                  | 2.358     | 16.454    | 14.740    | 8.428     | 8.296     |
| Resultat af primær drift (EBVAT)                                | -5.923    | 9.091     | 4.567     | -1.821    | -3.922    |
| Resultat af finansielle poster                                  | -14.802   | 1.642     | -5.888    | -4.256    | -3.467    |
| Årets resultat                                                  | -18.919   | 12.111    | -2.041    | -3.071    | -7.453    |
| Årets totalindkomst                                             | -18.940   | 12.121    | -2.054    | -3.016    | -7.575    |
| Årets totalindkomst der tilfalder<br>moderselskabets aktionærer | -18.768   | 12.281    | 3.548     | -462      | -4.905    |
| Investeret kapital inklusive goodwill                           | 225.195   | 227.340   | 227.182   | 229.382   | 244.291   |
| Nettoarbejdskapital (NWC)                                       | 46.768    | 42.310    | 40.996    | 42.773    | 47.208    |
| Egenkapital                                                     | 155.074   | 177.473   | 165.389   | 167.510   | 175.838   |
| Minoriteters andel af egenkapital                               | -358      | 4.107     | 4.790     | 15.468    | 18.043    |
| Balancesum                                                      | 357.709   | 379.886   | 345.597   | 343.101   | 339.261   |
| Nettorentebærende gæld                                          | 130.187   | 154.296   | 128.017   | 124.715   | 107.189   |
| Pengestrømme fra driften                                        | 7.353     | -28.129   | -7.456    | -20.103   | -1.205    |
| Pengestrømme fra investeringer                                  | 125       | -4.196    | 6.228     | 5.468     | 2.067     |
| Heraf investering i materielle aktiver                          | -865      | -55       | -258      | -1.832    | -947      |
| Pengestrømme fra finansiering                                   | 26.178    | -2.404    | -1.219    | -6.251    | 5.063     |
| Pengestrømme i alt                                              | 33.656    | -34.729   | -2.447    | -20.886   | 5.925     |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte                            | 8         | 8         | 11        | 12        | 17        |
| Antal aktier, aktuelt                                           | 1.320.000 | 1.320.000 | 1.320.000 | 1.320.000 | 1.320.000 |
| Beholdning af egne aktier                                       | 70.294    | 70.294    | 70.294    | 69.652    | 2.652     |
| <b>Nøgletal</b>                                                 |           |           |           |           |           |
| Bruttomargin                                                    | 7,87%     | 56,66%    | 85,64%    | 62,67%    | 37,67%    |
| Overskudsgrad                                                   | -47,03%   | 37,71%    | 26,19%    | -5,98%    | -25,71%   |
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill                 | -6,20%    | 4,80%     | 1,97%     | -0,34%    | -0,72%    |
| Egenkapitalforrentning                                          | -12,19%   | 7,54%     | 2,28%     | -0,32%    | -3,05%    |
| Soliditet                                                       | 43,45%    | 45,64%    | 46,47%    | 44,31%    | 46,51%    |
| Aktiver/Egenkapital                                             | 2,31      | 2,14      | 2,09      | 2,05      | 1,93      |
| Finansiell gearing                                              | 0,84      | 0,87      | 0,77      | 0,74      | 0,61      |
| Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning                              | 1,56      | 1,46      | 2,38      | 3,18      | 2,14      |
| Resultat pr. aktie (DKK)                                        | -15,00    | 9,82      | 2,85      | -0,39     | -3,72     |
| Indre værdi pr. aktie (DKK)                                     | 124,37    | 138,73    | 128,51    | 121,60    | 119,54    |
| Børskurs pr. balancedagen                                       | 60,00     | 81,00     | 94,00     | 100,00    | 91,00     |

## OM REALIA A/S

### Hovedaktivitet

Realia A/S fokuserer på langsigtet investering i og drift af investeringsejendomme, primært i Storkøbenhavn.

### Grundlag

Realia A/S beskæftiger sig med ejendomsinvestering, med primært fokus på investeringsejendomme til kontor, kontor/logistik og retail i Storkøbenhavn. Vores succes beror på evnen til at identificere og erhverve de gode ejendomme og udvikle og drive dem optimalt. Før vi investerer i en ny ejendom, forsikrer vi os, at vi kan tilføre en merværdi i ejendommen, eksempelvis i form af opnåelse af myndighedsgodkendelser til mere lukrativ anvendelse, renovering og udlejning. Denne del af virksomheden er langsigtet, da hensigten er at beholde den enkelte ejendom og fokus er derfor på det løbende afkast og den langsigtede værdiskabelse.

### Organisation

Vi er en kerne af få, men meget kompetente medarbejdere, som hver især er specialister. Vi tilpasser løbende organisationen med de bedst kvalificerede medarbejdere i branchen. Vi benytter os af outsourcing af ikke-kerneområder. Derudover har vi opbygget et solidt netværk af eksterne samarbejdspartnere bestående af arkitekter, ejendomsmæglere, entreprenører, rådgivere, finansieringsinstitutter, investorer m.v. Tilsammen sikrer dette, at Realia A/S er en fleksibel organisation, hvor vi udnytter de samlede kompetencer.

### NY STRATEGI

Bestyrelsen vedtog i november 2013 en ny strategi for koncernen, der indebærer, at selskabet fokuserer på at udbygge sin bestående portefølje af investeringsejendomme og i den forbindelse frasælger og afvikler sine aktiviteter inden for ejendomsudvikling.

Baggrunden for strategiskiftet er, at selskabets ledelse finder, at der er behov for et stærkt og fokuseret børsnoteret ejendomsselskab med en investeringsstrategi, der rettes mod andet end de helt primære beliggenheder.

Selskabets primære investeringsfokus er investeringsejendomme til kontor, kontor/logistik og retail i Storkøbenhavn.

Ved at fokusere på dette segment, forventer vi at kunne udnytte det forhold, at ejendomme i denne kategori p.t. prismsættes historisk lavt, bl.a. fordi det aktuelle lejemarked gør, at udbuddet overstiger efterspørgslen og der derfor indbygges en betydelig udlejningsrisiko. Hertil kommer de generelle fordele ved ejendomsinvestering i det aktuelle marked: Historisk højt yield-spread mellem ejendommens afkast og finansieringsrenten, historisk set relativt lavt lejeniveau, der således bør rumme et opadgående potentiale, når konjunkturerne forbedres m.v.

Vi vil være en langsigtet og troværdig ejendomsbesidder, der opbygger langvarige og gode relationer til lejere og andre samarbejdspartnere, herunder finansieringsinstitutter m.v. Vi forventer, at et fokuseret, velkonsolideret ejendomsselskab, med en dedikeret og erfaren stab, vil kunne tiltrække den optimale finansiering, primært realkreditfinansiering.

Selskabet har en god historik, der viser, at vi er i stand til at udleje vores lokaler, selv i det nuværende svære marked, bl.a. fordi vi er villige til at investere i en opgradering/modernisering af ejendommen og lokalerne, også før de er lejet ud.

Vi vil kunne skabe betydelig værdi ved eksempelvis at kunne købe ejendomme med tomgang og – bl.a. gennem en effektiv modernisering – opnå udlejning af lokalerne og ”løfte” ejendommen til en højere kategori. Kombineret med et skarpt driftsfokus, hvor driftsomkostningerne kontrolleres i enhver henseende og hvor eksempelvis energiomkostningerne begrænses ved at gennemføre rentable energirenoveringer, opnås en sund langsigtet drift.

Ambitionerne for selskabet er, at vi inden for de kommende 2-3 år besidder en ejendomsportefølje på minimum DKK 1 mia. (p.t. udgør selskabets portefølje ca. m.DKK 178). Selskabets resultater forventes væsentlig forøget over perioden, og målet er, at vi inden for den nævnte 3-årige periode vil kunne opnå et niveau for selskabets resultater før skat og værdireguleringer på min. m.DKK 50 p.a.

Aktuelt oplever vi generelt en betydelig interesse for ejendomsinvesteringer fra flere sider, men også en sund respekt for, at succesfuld ejendomsinvestering kræver en kompetent organisation, med et bredt spektrum af discipliner. Samtidig er finansiering af ejendomme, i kølvandet på finanskrisen, blevet markant sværere og der er således betydelige barrierer for at opnå eksponering mod fast ejendom. Her udgør en investering i selskabets aktier et interessant alternativ.

**UDVIKLING I AKTIVITETER**

Selskabet har i regnskabsåret fokuseret på fastholdelse af et lavt omkostningsniveau, reduktion af risici og fastholdelse af en høj soliditetsgrad. Vores primære indsatsområde har været at implementere den fastlagte strategi, herunder at få gennemført værdiansættelser af og frasælge andelene i Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS, samt sikre en løbende forbedring af driften i vores investeringsejendomme. Desuden har der været arbejdet med akquisition af nye ejendomme til porteføljen.

Andelene i ovennævnte selskaber er blevet værdiansat, hvilket medførte en betydelig positiv værdiregulering af andelene i Tetris A/S og Tetris Holding ApS, der er i en særdeles positiv udvikling. Desværre fremkom en endnu større negativ værdiregulering af andelen i Nordic Development Group Holding ApS, hvorfor den samlede påvirkning af overdragelserne til Stensdal Group A/S – som tidligere meddelt – er negativ med t.DKK 5.341.

Der er ikke i regnskabsåret sket væsentlige nye udlejninger i koncernens ejendomme, ligesom der ikke er sket væsentlige fraflytninger, bortset fra en frigørelse af ejendommen Lyskær 13, Herlev, der er frigjort efter vores ønske og et lejemål i ejendommen Valhøjs Allé 174-176, Rødovre, der er frigjort efter lejers ønske og med en væsentlig økonomisk kompensation til os, som følge af en resterende uopsigelsesperiode fra lejers side.

Lyskær 13, Herlev er frigjort efter vores ønske, med henblik på nyindretning til kontor og showroom, bl.a. som domicil for koncernen. Den omfattende ombygning og nyindretning af ejendommen pågår og vores eget lejemål vil være klar til indflytning ultimo december 2014.

I boligprojektet Kastaniehaven, Holbæk, er der i året opnået finansieringstilsagn til 3. og sidste etape på 16 lejligheder, som ligeledes er færdigprojekteret. Efter regnskabsårets udløb er der indgået aftale med en hovedentreprenør om opførelsen, der forventes påbegyndt i januar 2015, med henblik på at byggeriet er afsluttet omkring 1. december 2015. Det er herefter hensigten, at det samlede ejendomskompleks, bestående af 40 nyopførte lejligheder i centrum af Holbæk, skal afhændes.

Sidst i regnskabsåret har vi fået frigivet én af vores resterende 3 boliger på Højmoselvej i Emdrup, der efterfølgende er istandsat og netop udbudt til salg.

**MARKEDSTENDENSER I DANMARK****Tendenser på det danske marked for detailhandel**

For detailsektoren har efterspørgslen været rettet mod centralt beliggende butiksejendomme. Brugerinteressen er fortsat relativ lav, ikke mindst for storbutikker.

**Tendenser på det danske marked for logistik**

Moderne, centralt beliggende logistikejendomme med gode lejere er fortsat efterspurgt blandt investorerne. Tomgangen er forholdsvis stabil og lav inden for logistiksegmentet, sammenlignet med resten af Europa. Den lave tomgang for logistikejendomme betyder, at vi i fremtiden vil møde et stigende behov for flere af den slags ejendomme. Hovedparten af udbuddet på det danske marked inden for dette segment er dog ældre ejendomme, som på grund af fysiske begrænsninger, såsom lofthøjde m.v. ikke er egnet til deres hidtidige anvendelse og som derfor er meget vanskelige at finde brugere til.

**Tendenser på det danske marked for kontor**

Investorernes krav til startforrentningen er fortsat relativt høje, i nogen grad som følge af stigende rentemarginaler, hvilket har modvirket det generelt faldende renteniveau, samt – ikke mindst – som følge af stærkt forringede muligheder for finansiering af ejendomstransaktioner. Der sker fortsat kun meget få transaktioner inden for investeringsejendomme til kontor.

Investorinteressen er fortsat meget selektiv, både hvad angår geografisk placering og ejendomstype. Der er blandt investorerne primært fokus på centralt beliggende kontorejendomme i Københavnsområdet og Aarhus. Endvidere er finansieringskilderne meget restriktive i forhold til udlån til ejendomssektoren, både i forhold til soliditeten hos låntager og i forhold til risiciene ved den enkelte ejendom eller det enkelte projekt.

Lejemarkedet for kontorer er i Danmark præget af tre overordnede tendenser: arealeffektivisering, energieffektivisering og løbende fokus på nedbringelse af driftsomkostningerne.

**EJENDOMSINVESTERING**

Realia A/S har en mangeårig og bred erfaring i at investere i fast ejendom inden for segmenterne kontor, logistik og bolig.

### KONTOR/LOGISTIK

Realia A/S investerer i velbeliggende og funktionelle kontordomiciler samt kontor- og logistikejendomme i Storkøbenhavn.

Vi har stor erfaring i at se mulighederne i bestående erhvervsejendomme, der ikke kan lejes ud, fordi de er umoderne og uinspirerende. Sådanne ejendomme renoverer og nyindretter vi efter et gennemført koncept og skaber således spændende erhvervslejemål – ofte med lidt mere ”sjæl”, end det man finder i nybyggeri, og til konkurrencedygtige priser.

Vi oplever en fortsat relativt lav brugerefterspørgsel på markedet for kontor- og logistikejendomme uden for København. Brugerefterspørgslen er bedre i det centrale København. Investorinteressen er ligeledes begrænset på grund af finanssektorens forsigtighed i forhold til finansiering af ejendomme, hvilket betyder, at der gennemføres meget få handler og i øvrigt koncentreret på relativt få købere.

Investeringsmarkedet fungerer endnu ikke effektivt, primært på grund af de svære finansieringsvilkår.

Der er i regnskabsåret hverken købt eller solgt ejendomme i dette segment.

Selskabet ejer på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse fem ejendomme i dette segment på i alt ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Driften af samtlige fem ejendomme forløber tilnærmelsesvis planmæssigt, og udlejningsbestræbelser er i fuld gang på de ejendomme, hvor der er ledige arealer.

#### Valhøjs Allé, Rødovre

12.000 m<sup>2</sup> markant og præsentabel erhvervsejendom indrettet med kontorer og lagerfaciliteter, hvoraf der er indrettet lejemål fra ca. 300 til 8.000 m<sup>2</sup>. Selskabets største enkeltejendom har gode parkeringsforhold og ligger tæt på motorvejsnettet og Ring 3. Ejendommen er opdelt i flere lejemål. Der er fælles grønne arealer og fælles flot reception med tilhørende mødefaciliteter. Udvendig som indvendig er ejendommen nyrenoveret. Kontorer og fællesarealer fremtræder lyse og moderne indrettet med trægulve, nedhængte lofter og indbyggede belysningsarmaturer.

Der er i regnskabsåret opsagt et mindre lejemål, der endnu ikke er udlejet. Derudover er der indflyttet en lejer i et ca. 900 m<sup>2</sup> kontorlejemål, mens en lejer af et andet kontorlejemål, ligeledes på ca. 900 m<sup>2</sup>, er fraflyttet, mod betaling af en væsentlig kompensation til udlejer, som følge af en aftalt uopsigelse frem til foråret 2016.

#### Formervangen, Glostrup

I centralt beliggende erhvervsområde udbydes lokaler til lager/produktion samt kontorer i præsentabel 1-plans erhvervs-ejendom. Ejendommen er på i alt ca. 3.800 m<sup>2</sup>, bestående af ca. 2.600 m<sup>2</sup> lager/produktion og kælder og ca. 1.200 m<sup>2</sup> kontorer. Heraf er kun 800 m<sup>2</sup> lager ledigt. Kontorerne er fortrinsvis storrumskontorer med tilhørende fællesfaciliteter, såsom kantine, mødelokale, mandskabsrum m.m.

#### Kærvej, Hørsholm

1.792 m<sup>2</sup> stor ejendom fra 1993 beliggende i udbygget erhvervsområde i Hørsholm. Ejendommen anvendes af PostDanmark til sortering og distribution af pakker og breve. Gode parkeringsforhold på en stor asfalteret og indhegnet parkeringsplads.

#### Borupvang, Allerød

4.256 m<sup>2</sup> flot renoveret domicilejendom med nyt trappetårn, elevator, gode parkeringsforhold og nær offentlige transportmidler. Ejendommen er fordelt på 4 etager, heraf 3 etager på hver ca. 1.075 m<sup>2</sup> til flotte lyse kontorer og fællesfaciliteter samt ca. 1.075 m<sup>2</sup> parterre til lager/montage samt kantine. Hovedparten af ejendommen er udlejet til 3 forskellige lejere, mens der er 1.443 m<sup>2</sup> ledige lokaler i ejendommen.

#### Lyskær, Herlev

3.025 m<sup>2</sup> stor ejendom til kontor, showroom m.v., centralt og synligt beliggende ved Ring 3 i Herlev. Ejendommen er i løbet af regnskabsåret frigjort for lejere, med henblik på en omfattende renovering og nyindretning til kontor og showroom. En del af ejendommen indrettes til kontor for koncernen, med indflytning i december 2014.

#### Fredericia Megacenter, Fredericia

Selskabet har udviklet et betydende detailhandelsprojekt, Fredericia Megacenter, på ca. 13.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Detailhandelscentret, der er centralt placeret på Fredericias mest trafikerede indfaldsvej, Vejlevej, sætter høje standarder inden for arkitektur. Butikkerne er placeret i stueetagen med egen indgang via markante indgangspartier. Hver butik har facade mod stort parkeringsområde med ca. 250 p-pladser.

1. etape bestående af et 3.500 m<sup>2</sup> stort bolighus i 2 plan er opført og udlejet til IDEmøbler i foråret 2013. Herefter resterer ca. 9.500 m<sup>2</sup> til butiksformål med mulighed for 10-12 butikker fra 300 - 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal.

### BOLIG

Koncernen har igennem årene udviklet en del boligprojekter, men har siden 2007 alene fokuseret på at færdiggøre og afvikle sine få resterende projekter i dette segment.

#### Kastaniehaven, Holbæk

Boligudlejningsejendommen Kastaniehaven i Holbæk består af i alt 40 boliger, hvoraf 24 boliger er opført på nuværende tidspunkt. 1. etape på 12 centralt beliggende boliger er opført og udlejet ultimo 2011. 2. etape på yderligere 12 boliger er færdiggjort i 2013 og fuldt udlejet. Der resterer en 3. etape med 16 lejligheder, som vi har færdigprojekteret og opnået finansiering til, ligesom der netop er indgået aftale med en hovedentreprenør om opførelsen af ejendommen. Byggeriet påbegyndes i januar 2015 og forventes afsluttet omkring 1. december 2015.

Boligerne består af 97 m<sup>2</sup> – 115 m<sup>2</sup> velindrettede 3-værelses lejligheder med altan. De er beliggende 200 meter fra stationen og Holbæk handelscentrum og har 2 store dagligvarebutikker inden for gåafstand. Boligerne råder over overdækkede garager og udendørsarealer til parkering. Der forefindes også grønne områder i nærheden.

#### Højmoseshus, Emdrup

I boligejendommen Højmoseshus i Emdrup, der omfatter fire rækkehuse á 125 m<sup>2</sup>, hvoraf en er solgt. Ultimo regnskabsåret har vi fået en bolig frigjort, den er istandsat til salg og er ultimo november 2014 udbudt til salg. De resterende boliger er udlejet, og det er planen at sælge boligerne stykvis i takt med at de frigøres. 2 plans rækkehusene er bygget i kvalitetsmaterialer og ligger nær Utterslev Mose.

### UDVIKLING I ØKONOMISKE FORHOLD

Realia koncernen opnåede i regnskabsåret et resultat før skat på m.DKK -20,5 (m.DKK 12,8 i 2012/13). Idet værdireguleringer af kapitalandele og investeringsejendomme samt kurstab på værdipapirbeholdninger udgør m.DKK -21,2, som ikke indgår i den udmeldte resultatforventning på m.DKK 0-5, er resultat uden disse poster som forventet. Resultatet efter skat, men før minoritetsinteresser, udgør m.DKK -18,9 (m.DKK 12,1 i 2012/13), mens årets resultat efter skat og minoritetsinteresser udgør m.DKK -18,7 (m.DKK 12,3 i 2012/13).

Resultatet anses samlet set for at være tilfredsstillende.

Regnskabsårets pengestrømme

|                                       | 2013/14 | 2012/13 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Pengestrømme fra drift i m.DKK        | 7,4     | -28,1   |
| Pengestrømme fra investering i m.DKK  | 0,1     | -4,2    |
| Pengestrømme fra finansiering i m.DKK | 26,2    | -2,4    |
| Samlede pengestrømme i m.DKK          | 33,7    | -34,7   |

### UDBYTTE

Det indstilles til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte.

### OPHØRENDE AKTIVITETER

Koncernen har ikke ophørende aktiviteter.

### USÆDVANLIGE FORHOLD

Årets resultat har været påvirket af frasalget af andele i udviklingsaktiviteter som samlet har medført en betydelig nedskrivning, der har påvirket resultatet negativt. Herudover har der ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet.

### FORVENTET UDVIKLING

Koncernens likviditet forventes styrket i 2014/15, i høj grad som følge af at købesummerne for andelene i Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS forventes at indgå. Andelene er solgt finansieret til Stensdal

Group A/S, mod pant i det solgte.

Vores høje soliditet, sammen med en meget lav omkostningsbase, forventes at give gode betingelser for eksempelvis overtagelse af ejendomme fra finansielle institutioner, der har overtaget disse fra nødlidende aktører.

Ledelsen forventer for 2014/15 en mindre nedgang i omsætningen i forhold 2013/14. For 2014/15 forventes et resultat før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 0-5 mio.

Koncernen forventer at have en fortsat tilstrækkelig likviditet i 2014/15.

#### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

#### SÆRLIGE RISICI

##### Forretningsmæssige risici

Koncernens væsentligste forretningsmæssige risiko er primært knyttet til udviklingen i det danske ejendomsmarked.

##### Opgørelse af dagsværdi for koncernens investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og erfaringer med køb og salg.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for de enkelte ejendomstyper er:

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Erhverv | 7,25% (2012/13: 7,28%) |
| Bolig   | 5,25% (2012/13: 5,25%) |

Følsomheden ved ændringer i afkastkrav til investeringsejendomme er beskrevet i tabel 1 nedenfor.

| TABEL 1                               | Lavere afkast |         |         |         |         |
|---------------------------------------|---------------|---------|---------|---------|---------|
| Ændring i afkastprocent               | -0,50%        | -0,25%  | -       | 0,25%   | 0,50%   |
| Markedsværdi, t.DKK                   | 190.600       | 184.040 | 177.810 | 171.900 | 166.560 |
| Ændring i markedsværdi, t.DKK         | 12.790        | 6.230   |         | -5.910  | -11.250 |
| Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK | 9.656         | 4.704   |         | -4.462  | -8.494  |

Investeringsejendommene er netto værdireguleret med t.DKK -8.175

Årsrapport

Højere afkast

Dette er en sammensætning af:

- Ordinære huslejereguleringer,
- Ophør af et lejemål i ejendommen Valhøjs Allé, Rødovre, i forbindelse med indgåelse af forlig.
- Ejendommen Lyskær er under totalrenovering og derfor ikke udlejet.
- Generel revurdering af nyudlejningspriser på ledige lejemål med baggrund i markedsforhold.

Den gennemsnitlige afkastprocent for erhvervsejendomme er således 7,25% for 2013/14 (2012/13: 7,28%).

Af værdireguleringen på investeringsejendomme udgør netto værdiregulering på boligejendomme t.DKK 800.

Dette er en følge af ordinære huslejereguleringer samt ledigt lejemål, der er sat til salg og således er indregnet til forventet salgspris.

Den gennemsnitlige afkastprocent for boligejendomme er 5,25% for 2013/14 (2012/13: 5,25%).

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %. Såfremt koncernens ejendomme var fuldt udlejet, ville det medføre en forøgelse af dagsværdien på koncernens ejendomme med t.DKK 11.650 fra t.DKK 177.810 til t.DKK 189.460 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30.09.14 med t.DKK 8.796.

Følsomheden ved ændring af den anvendte fradragsprocent for tomgang er beskrevet i tabel 2 nedenfor.

| <b>TABEL 2</b>                        | <b>Fuldt udlejet</b> |         |         |         |
|---------------------------------------|----------------------|---------|---------|---------|
| <b>Ændring i tomgangsprocenten</b>    | -                    | -       | +5%     | +10%    |
| Markedsværdi, t.DKK                   | 189.460              | 177.810 | 175.400 | 173.210 |
| Ændring i markedsværdi, t.DKK         | 11.650               | 0       | -2.410  | -4.600  |
| Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK | 8.796                | 0       | -1.820  | -3.473  |

#### Årsrapport

#### Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for en række finansielle risici, som er omtalt i note 35.

#### Videnressourcer

Koncernens videnressourcer kan opdeles i to kategorier, henholdsvis kunder og medarbejdere.

##### 1. Kunder

Det er koncernens mål at skabe værdi for kunderne, forstået som lejerne af vore ejendomme. Oplevet værdi i form af høj kvalitet og god service afspejler sig primært i tilfredsheden hos brugere, samt – på længere sigt – i evnen til at opnå den optimale udlejning af vore ejendomme. Det er vores absolutte billede, at vi er i stand til at skabe denne tilfredshed.

##### 2. Medarbejdere

Ambitionen om at være synlig i markedet med en god markedsposition betyder, at Realia A/S er præget af et dynamisk videnmiljø i hastig forandring. Det stiller især store krav til koncernen, når det gælder opsamling og udbredelse af ny viden i organisationen. Derudover spiller den enkelte medarbejders personlige viden en afgørende rolle, og særligt enkelte nøglemedarbejderes viden og kontaktnet kan have endog meget stor betydning.

Det er afgørende, at koncernen kan rekruttere og fastholde medarbejdere med et højt uddannelsesniveau, hvilket igen forventes at blive positivt påvirket af arbejdet med at skabe en stærkere profil, også på brugerniveau.

#### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

#### FORSLAG OM ÆNDRING AF NAVN

På seneste ordinære generalforsamling ændrede selskabet navn fra ASGAARD GROUP A/S til Realia A/S, for at understrege strategiændringen. Efterfølgende er selskabet blevet mødt med en påstand om, at vores anvendelse af navnet Realia potentielt krænker trediemands varemærkerettigheder, der omfatter et lignende men ikke identisk navn. Med udsigt til en langvarig og omkostningstung tvist om vores anvendelse af navnet, samt risikoen for forveksling, har vi valgt at foreslå selskabets navn ændret til det oprindelige, ASGAARD GROUP A/S, på den kommende ordinære generalforsamling.

## **REDEGØRELSE OM VIRKSOMHEDSLEDELSE**

NASDAQ OMX Nordic Exchange Copenhagen offentliggjorde 6. maj 2013 opdaterede anbefalinger for god selskabsledelse.

Det er fortsat bestyrelsens opfattelse at Realia A/S lever op til de væsentligste anbefalinger for god selskabsledelse.

Realia A/S har for nuværende ikke fundet det relevant at nedsætte et nominerings- eller vederlagsudvalg som følge af koncernens størrelse.

Realia A/S har ikke fundet det relevant, at oplyse de enkelte bestyrelses- og direktionsmedlemmers vederlag, da bestyrelsen er af den opfattelse, at aflønningen af disse følger almindelig dansk praksis.

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelsen af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen.

Virksomheden har etableret risikostyrings- og interne kontrolsystemer for at sikre, at den interne og eksterne finansielle rapportering giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Bestyrelsen i Realia A/S består af i alt tre medlemmer. I henhold til selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-9 medlemmer.

På side 19 i årsrapporten kan findes oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers øvrige direktions- og bestyrelsesposter i såvel danske som udenlandske virksomheder.

Realia A/S har udarbejdet en fuldstændig redegørelse for virksomhedsledelse for regnskabsåret 2013/2014, som kan læses eller downloades på

<http://www.realia.dk/files/manager/investor-downloads/2014-12-18%20lovpligtig%20redegoerelse%20for%20virksomhedsledelse%20realia%20as.pdf>

## **CORPORATE GOVERNANCE**

Realia A/S har i øvrigt, i lighed med tidligere år, en politik for selskabsledelse opdelt i nedenstående 8 hovedafsnit.

### **1. Aktionærernes rolle og samspil med ledelsen**

Bestyrelsen vurderer med jævne mellemrum, hvorvidt moderselskabets kapital- og aktiestruktur fortsat er hensigtsmæssig. Selskabet har en dominerende hovedaktionær med en ejerandel på 78,33 %. Bestyrelsen har anbefalet, at denne ejerandel nedbringes til under 2/3, så hovedaktionæren ikke selvstændigt kan gennemføre vedtægtsændringer. Realia A/S har én aktieklasser.

### **2. Interessenternes rolle og betydning for selskabet**

Realia A/S ledelse ønsker og arbejder fortsat aktivt for at opretholde en god kommunikation og dialog med aktionærerne og øvrige interessenter. Selskabet tilstræber en høj grad af åbenhed og effektiv formidling af information. Grundet den relativt langsigtede karakter af Realia A/S virksomhed, er det ledelsens opfattelse, at offentliggørelse af kvartalsrapporter ikke tilfører nogen væsentlig merværdi for aktionærerne og selskabet fastholder således, at man – ud over årsrapporten – alene aflægger halvårsrapport.

For at opfylde behovet for en samlet præsentation af udviklingen på kvartalsniveau, offentliggør selskabet periodemeddelelser, uden regnskabstal, om aktiviteterne i 1. og 3. kvartal af regnskabsåret. Disse periodemeddelelser offentliggøres hhv. medio februar og medio august.

### **3. Åbenhed og gennemsigtighed**

Gennem et struktureret investor relations- og informationsarbejde føres en afbalanceret dialog med investorer, analytikere og andre interessenter. Al kommunikation foregår under hensyntagen til gældende lovgivning.

#### 4. Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen gennemgår og fastlægger hvert år de overordnede strategiske opgaver i koncernen og tilrettelægger et niveau for den interne rapportering, som sikrer en tilfredsstillende finansiel og ledelsesmæssig kontrol af selskabet. Bestyrelsens forretningsorden gennemgås tillige én gang årligt med henblik på tilpasning til aktuelle behov.

#### 5. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har en bred sammensætning af kompetencer, og udvælgelse af nye bestyrelseskandidater tager, ud over reglerne i selskabsloven, udgangspunkt i, hvilken grad af faglig kompetence, eventuelt kombineret med generel forretningsmæssig erfaring, som bestyrelsen mener, der er behov for at supplere bestyrelsen med. Realia A/S' bestyrelse er uafhængig og benytter sig ikke af faste udvalg eller komiteer. Der blev i 2013/14 afholdt 8 bestyrelsesmøder, og der er planlagt 6 for 2014/2015.

I overensstemmelse med anbefalingerne, er medlemmer af bestyrelsen på valg hvert år. Realia A/S har ikke defineret, hvor mange tillidshverv et bestyrelsesmedlem må have, idet der i højere grad fokuseres på det enkelte medlems bidrag, kompetencer og kapacitet. Hvert år foretages en systematisk evaluering af bestyrelsens arbejdsform.

Realia A/S har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

#### 6. Bestyrelsens og direktionens vederlag

Realia A/S søger at sikre, at vederlaget til bestyrelse og direktion ligger på et konkurrencedygtigt og rimeligt niveau og er tilstrækkeligt til at sikre, at selskabet kan tiltrække og fastholde kompetente personer.

Medlemmerne af bestyrelsen modtager et fast årligt vederlag, og det samlede vederlag til bestyrelsen godkendes af generalforsamlingen i forbindelse med godkendelsen af årsrapporten. Der er i regnskabsåret afsat vederlag til bestyrelsen på t.DKK 600, heraf t.DKK 500 til formanden. Bestyrelsen er p.t. ikke omfattet af incitamentsprogrammer eller bonusordninger.

Aflønningen af direktionen, der p.t. består af den administrerende direktør fastlægges af bestyrelsen. I 2013/2014 bestod aflønningen af den administrerende direktør af en fast løn inklusive visse goder samt en bonusordning, baseret på virksomhedens samlede økonomiske resultat. Direktionens ansættelsesforhold, herunder aflønning og fratrædelsesvilkår, vurderes at være i overensstemmelse med sædvanlig standard for stillinger af denne karakter og medfører ikke særlige forpligtelser for selskabet.

#### 7. Risikostyring

Det er bestyrelsens opgave at kontrollere, at selskabet har en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici knyttet til de forretningsmæssige aktiviteter og den fastlagte strategi identificeres, at der fastlægges en politik og rammer for selskabets risici, samt at der er opbygget systemer til styring af risici. Politikkerne og rammerne for den operationelle og finansielle risikostyring vedtages af bestyrelsen, og rapportering vedrørende risici indgår i den løbende rapportering til bestyrelsen. For en nærmere beskrivelse af Realia A/S' risikoforhold henvises til afsnittet herom i nærværende årsrapport.

#### 8. Revision

Bestyrelsen gennemgår de interne kontrolsystemer mindst én gang årligt, og indtil videre vurderes der ikke at være behov for etablering af en egentlig intern revision.

Bestyrelsen har ikke fundet det hensigtsmæssigt at nedsætte et selvstændigt revisionsudvalg, hvorfor revisionsudvalgets arbejdsopgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor aftales mellem bestyrelsen og revisor.

## **REALIA A/S' SAMFUNDSANSVAR (CSR)**

Realia A/S har ikke vedtaget skriftlige politikker for integrering af samfundsansvar som et led i selskabets strategi og aktiviteter. Der afgives derfor ikke en særskilt redegørelse om samfundsansvar i henhold til Årsregnskabslovens § 99a. Realia A/S er en organisation med relativt få ansatte med et højt kompetenceniveau. Realia A/S' holdninger og kultur er dannet gennem en årrække via dialog mellem ledelse og medarbejdere, og kommer til udtryk i det daglige arbejde ved den måde vi agerer overfor hinanden og over for tredjemand, uanset om det måtte være kunder, leverandører, rådgivere, aktionærer eller det omgivende samfund.

Realia A/S har ikke politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

Realia A/S' ledelse vil løbende vurdere muligheden for at udarbejde aktive og strukturerede politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

### **Responsible business**

Realia A/S' holdninger og værdier udtrykkes i dagligdagen bl.a. via begrebet "Responsible business". Med "Responsible business" tænkes ikke alene på det rent forretningsmæssige, men også på, at det netop er på samspillet mellem Realia A/S' medarbejdere og eksterne parter, at Realia A/S' berettigelse i samfundet måles.

### **Medarbejdere**

Medarbejderne er Realia A/S vigtigste ressource. Kun gennem medarbejdernes aktive og ansvarlige deltagelse i dagligdagen, kan Realia A/S skabe resultater til glæde for medarbejdere, aktionærerne og øvrige interessenter, herunder det omgivende samfund. Medarbejdernes trivsel er af stor betydning for Realia A/S.

### **Sikkerhed på arbejdspladsen**

Byggerier rummer altid en sikkerhedsmæssig risiko. Realia A/S har derfor fokus på at sikre korrekte og tilstrækkelige sikkerhedsforanstaltninger på alle Realia A/S byggepladser. Fokus på sikkerhed på byggepladserne har således høj prioritet, hvorfor Realia A/S udover egne tilsyn med sikkerheden har tilknyttet eksterne specialister til at føre tilsyn med overholdelse af alle sundheds- og sikkerhedsforskrifter.

### **Kunder**

Realia A/S er en kundefokuseret og handlingsorienteret virksomhed med fokus på at tilføre værdi, ved at tilbyde kunderne og markedet de lejemaal som aktuelt efterspørges.

### **Lokalsamfundet**

Realia A/S er bevidst om, at alle virksomheder er en vigtig del i at få samfundet – herunder lokalsamfundet – til at fungere godt til glæde for såvel borgerne som virksomhederne.

### **Miljø**

Realia A/S er bevidst om den generelle samfundsmæssige fokusering på optimering af miljøforhold, herunder reduktion af udledning af CO<sup>2</sup> og fokus på Green Building. Realia A/S samarbejder derfor med brugere og investorer om at tilbyde miljørigtige løsninger i forbindelse med opførelse af nye projekter afstemt efter kundens ønsker og behov.

### **Korruption**

Realia A/S indgår og gennemfører kun aftaler på en lovlig og etisk korrekt måde. Realia A/S' medarbejdere har klare instrukser om, at Realia A/S under ingen omstændigheder vil være part i korruption – uanset formålet hermed.

### MÅLTAL OG POLITIK FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING I LEDELSEN

Realia A/S ønsker en repræsentativ fordeling af kvinder og mænd i ledelsen.

Dette vil ske ved søgning af egnede kandidater til ledelsen, der uanset køn, kan opfylde de kvalitetsmæssige mål ledelsen har for sin sammensætning.

Det er Realia A/S' målsætning, at der inden udgangen af regnskabsåret 2016/17 er 33% af det underrepræsenterede køn i selskabets ledelse.

Realia koncernen har som generel ansættelsespolitik, at det ved ansættelse af medarbejdere på alle niveauer i virksomheden, tilsikres at kandidater af begge køn indgår i kandidatfeltet.

Realia koncernen søger at tilsikre, at koncernen og dennes medarbejdere har en åben og fordomsfri kultur, hvor den enkelte kan udnytte sine kompetencer bedst muligt uanset køn.

Realia koncernen har som målsætning at 25-30% af medarbejderne ved udgangen af regnskabsåret 2016/17 skal udgøres af det underrepræsenterede køn.

Rapportering og opfølgning på koncernens måltal og politik kan ses på selskabets hjemmeside på <http://www.realia.dk/files/manager/investor-downloads/2014-12-18%20maal%20og%20politik%20for%20den%20kønsmaessige%20sammensætning%20i%20ledelsen%20-%20realia%20as.pdf>

### INTERNE REGLER

I overensstemmelse med Lov om Værdipapirhandel har direktionen i Realia A/S indarbejdet et internt regelsæt for bestyrelsesmedlemmers, direktionens og ledende medarbejders handel med aktier og behandling af intern viden.

Bestyrelsen, direktionen og ledende medarbejdere ejer på tidspunktet for årsrapportens godkendelse tilsammen 1.041.657 aktier svarende til ca. 78,9 % af aktiekapitalen.

### AKTIONÆRFORHOLD

Selskabets aktiekapital udgør nominelt t.DKK 13.200 og består af 1.320.000 aktier á DKK 10. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Selskabets vedtægter kan ændres, hvis 2/3 af den stemmeberettigede aktiekapital er repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget vedtages med 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital, jfr. dog Selskabslovens § 107.

Stensdal Group A/S, Rentemestervej 14, 2400 København NV, besidder 78,33 % af stemmerettighederne og kan udøve bestemmende indflydelse over koncernen.

I henhold til generalforsamlingsbeslutning på den ordinære generalforsamling pr. 26. januar 2012, er bestyrelsen bemyndiget til at erhverve egne aktier i henhold til Selskabslovens regler.

Der er, selskabet bekendt, ikke etableret væsentlige change of control aftaler vedrørende selskabet.

Der er ikke indgået aftaler mellem selskabet og dets ledelse eller medarbejdere om fratrædelsesgodtgørelser m.v. i forbindelse med eventuelle overtagelsestilbud (change of control).

Pr. 30. september 2014 råder selskabet over 70.294 stk. egne aktier (2012/13: 70.294 stk.), svarende til 5,3 % af aktiekapitalen (2012/13: 5,3 %), erhvervet med henblik på annullering i forbindelse med en mulig fremtidig nedsættelse af selskabets aktiekapital.

## FINANSKALENDER 2014/15

18.12.14 Årsrapport for 1/10-2013 - 30/9-2014  
22.01.15 Ordinær generalforsamling  
12.02.15 Periodemeddelelse 1. kvartal  
21.05.15 Halvårsrapport for 1/10-2014 - 31/3-2015  
13.08.15 Periodemeddelelse 3. kvartal  
17.12.15 Årsrapport for 1/10-2014 - 30/9-2015

## FONDSBØRSMEDDELELSER 2013/14

24.10.2013 Meddelelse nr. 06 – 2013 – K/S ASGAARD Annebergparken får tilkendt erstatning i sag mod Region Sjælland og Odsherred Kommune  
18.11.2013 Meddelelse nr. 07 – 2013 – ASGAARD GROUP A/S vedtager ny strategi og ændrer i Ledelsessammensætningen  
19.12.2013 Meddelelse nr. 08 – 2013 - ASGAARD GROUP A/S Årsrapportmeddelelse  
30.12.2013 Meddelelse nr. 09 – 2013 - ASGAARD GROUP A/S – Indkaldelse til ordinær generalforsamling  
22.01.2014 Meddelelse nr. 01 – 2014 - Referat af ordinær generalforsamling i Realia A/S  
13.02.2014 Meddelelse nr. 02 – 2014 - Realia A/S – periodemeddelelse 1. kvartal 2013/14  
22.05.2014 Meddelelse nr. 03 – 2014 - Realia A/S – halvårsrapport 2013/2014  
14.08.2014 Meddelelse nr. 04 – 2014 - Realia A/S – Periodemeddelelse 3. kvartal 2013/14  
30.09.2014 Meddelelse nr. 05 – 2014 - Realia A/S – Overdragelse af kapitalandele  
30.09.2014 Meddelelse nr. 06 – 2014 - Finanskalender

## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS ØVRIGE LEDELSESHVERV

### FORMAND FOR BESTYRELSEN SØREN STENS DAL

#### Formand for bestyrelsen for:

A&A Group Holding A/S  
Agnitio A/S  
Anthill Agency A/S  
Glunz & Jensen  
Hillerød Syd A/S  
IES Holding A/S  
IRIS Enterprise Solutions A/S  
Lightyears A/S  
ParkZone A/S  
Protelevision Technologies Corp. A/S  
Extenso Inkasso ApS  
Tetris A/S  
Nordic Development Group Holding ApS  
Nordic Development Group A/S  
NDG Marina A/S  
UAB "Nordic Development Group LT", Litauen  
UAB "Nordic Development Group Panevezys", Litauen

#### Medlem af bestyrelsen for:

Aktieselskabet af 14. februar 2006  
Farum Industriejendomme A/S  
Hotel Ebeltoft Strand A/S  
K/S Asgaard Annebergparken  
K/S Kastaniehaven, Holbæk  
K/S Byudviklingsselskabet Hillerød Syd  
Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S  
Realia Ballerup A/S  
Stensdal Group A/S

#### Direktør for:

M/S Amerika anno 1995 ApS  
AG 1 ApS  
Aktieselskabet af 14. februar 2006  
Annebergparken ApS  
Ebeltoft Strand Lejlighedsudlejning ApS  
Erhvervspark Himmerland ApS  
Farum Industriejendomme A/S  
Hotel Ebeltoft Strand A/S  
Komplementar Hillerød Syd ApS  
Ejendomsselskabet Skjernvej 1 A/S  
Realia Ballerup A/S  
Stensdal Group A/S  
Komplementarselskabet Fakta, Lejre ApS  
Fænø Sund ApS

### MEDLEM AF BESTYRELSEN CHICO SANDBECK

#### Medlem af bestyrelsen for:

Sandbeck A/S  
Mikado House ApS

#### Direktør for:

Sandbeck A/S  
Sandbeck Holding ApS  
Mikado House ApS

#### Øvrige:

Medlem af voldgiftsnævnet for Bygge-  
og Anlægsvirksomhed

### MEDLEM AF BESTYRELSEN JENS ERIK GRAVENGAARD

#### Direktør for:

Alamlad Invest ApS  
Magnipartners ApS  
Holdingselskabet af 6. marts 2014 ApS  
Investeringselskabet af 7. marts 2014 ApS

### DIREKTØR STIG WADMANN

#### Medlem af bestyrelsen for:

Hillerød Syd A/S  
K/S Byudviklingsselskabet Hillerød Syd  
Nordic Development Group Holding ApS  
Nordic Development Group A/S  
NDG Marine A/S  
ParkZone A/S  
Polyart ApS  
S.W. Development ApS

#### Direktør for:

Polyart ApS  
S.W. Development ApS

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 – 30.09.14 for Realia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.14 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.13-30.09.14. Samtidig er det vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerheds-faktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

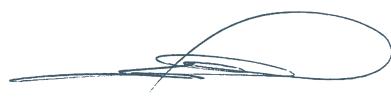
København, den 18. december 2014.

### **Direktion**



Stig Wadmann

### **Bestyrelse**



Søren Stensdal  
Bestyrelsesformand



Chico Sandbeck



Jens Erik Gravengaard

## TIL KAPITALEJERNE I REALIA A/S

### Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REALIA A/S for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 koncernens og 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 koncernens og 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### 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.

Aalborg, den 18. december 2014

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor



**IDEmobler**

**RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE  
FOR 1. OKTOBER 2013 TIL 30. SEPTEMBER 2014**

i t.DDK

| RESULTATOPGØRELSE                                                 | Note | Koncern        |               | Moderselskab  |               |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                   |      | 2013/14        | 2012/13       | 2013/14       | 2012/13       |
| Nettoomsætning                                                    | 4    | 29.976         | 29.039        | 629           | 2.116         |
| Forbrug af vare- og projektbeholdning                             | 5    | -27.618        | -12.585       | 0             | -139          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                             |      | <b>2.358</b>   | <b>16.454</b> | <b>629</b>    | <b>1.977</b>  |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -2.443         | -3.449        | -1.258        | -1.941        |
| Andre driftsindtægter                                             | 6    | 20             | 6             | 0             | 0             |
| Personaleomkostninger                                             | 7    | -5.527         | -3.710        | -1.743        | -4.187        |
| Af- og nedskrivninger                                             | 8    | -331           | -210          | -204          | 185           |
| <b>Resultat af primær drift (EBVAT)</b>                           |      | <b>-5.923</b>  | <b>9.091</b>  | <b>-2.576</b> | <b>-4.336</b> |
| Værdiregulering investeringsejendomme                             | 9    | -8.175         | 1.860         | 0             | 0             |
| <b>Resultat efter værdireguleringer (EBIT)</b>                    |      | <b>-14.098</b> | <b>10.951</b> | <b>-2.576</b> | <b>-4.336</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             | 10   | 8.443          | 211           | 10.433        | 0             |
| Finansielle indtægter                                             | 11   | 1.962          | 7.583         | 7.328         | 9.263         |
| Finansielle omkostninger                                          | 12   | -16.764        | -5.941        | -14.670       | -7.034        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-20.457</b> | <b>12.804</b> | <b>515</b>    | <b>-2.107</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 13   | 1.538          | -693          | -443          | 0             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                             |      | <b>-18.919</b> | <b>12.111</b> | <b>72</b>     | <b>-2.107</b> |
| <b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>      |      |                |               |               |               |
| Valutakursreguleringer vedrørende udenlandske virksomheder        |      | -21            | 10            | 0             | 0             |
|                                                                   |      | <b>-21</b>     | <b>10</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Poster, som ikke kan blive omklassificeret til resultatet:</b> |      | 0              | 0             | 0             | 0             |
| <b>TOTALINDKOMST</b>                                              |      | <b>-18.940</b> | <b>12.121</b> | <b>72</b>     | <b>-2.107</b> |
| <b>Fordeling af årets resultat</b>                                |      |                |               |               |               |
| Moderselskabets aktionærer                                        |      | -18.747        | 12.271        |               |               |
| Minoritetsinteresser                                              |      | -172           | -160          |               |               |
|                                                                   |      | <b>-18.919</b> | <b>12.111</b> |               |               |
| <b>Fordeling af årets totalindkomst</b>                           |      |                |               |               |               |
| Moderselskabets aktionærer                                        |      | -18.768        | 12.281        |               |               |
| Minoritetsinteresser                                              |      | -172           | -160          |               |               |
|                                                                   |      | <b>-18.940</b> | <b>12.121</b> |               |               |
| <b>Aktuelt og udvandet resultat pr aktie (EPS)</b>                | 14   |                |               |               |               |
| Resultat pr. aktie, DKK                                           |      | -15,00         | 9,82          |               |               |
| Udvandet resultat pr. aktie, DKK                                  |      | -15,00         | 9,82          |               |               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |               |               |               |
| Udbytte                                                           |      |                |               | 0             | 1.848         |
| Overført til næste år                                             |      |                |               | 72            | -3.955        |
|                                                                   |      |                |               | <b>72</b>     | <b>-2.107</b> |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014**

i t.DDK

**AKTIVER**

|                                                | Note | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                |      | 2013/14        | 2012/13        | 2013/14        | 2012/13        |
| Licenser                                       | 15   | 10             | 0              | 0              | 0              |
| Koncerngoodwill                                | 15   | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Immaterielle aktiver</b>                    |      | <b>10</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar        | 16   | 607            | 380            | 224            | 312            |
| <b>Materielle aktiver</b>                      |      | <b>607</b>     | <b>380</b>     | <b>224</b>     | <b>312</b>     |
| <b>Investerings ejendomme</b>                  | 17   | <b>177.810</b> | <b>184.650</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Kapitalandele i dattervirksomheder             | 18   | 0              | 0              | 2.857          | 22.102         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder       | 19   | 0              | 3.616          | 0              | 1.626          |
| Deposita                                       |      | 0              | 26             | 0              | 26             |
| Låneaftaler                                    | 20   | 48.487         | 28.400         | 48.487         | 30.613         |
| <b>Finansielle aktiver</b>                     |      | <b>48.487</b>  | <b>32.042</b>  | <b>51.344</b>  | <b>54.367</b>  |
| Udskudt skatteaktiv                            | 26   | 0              | 0              | 1.871          | 2.371          |
| <b>Andre langfristede aktiver</b>              |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>1.871</b>   | <b>2.371</b>   |
| <b>Langfristede aktiver</b>                    |      | <b>226.914</b> | <b>217.072</b> | <b>53.439</b>  | <b>57.049</b>  |
| Projektbeholdning, ejendomme                   |      | 110.330        | 131.866        | 0              | 0              |
| <b>Varebeholdninger</b>                        | 21   | <b>110.330</b> | <b>131.866</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser    | 22   | 5.125          | 1.508          | 10             | 62             |
| Tilgodehavender, koncernforbundne virksomheder | 22   | 466            | 640            | 76.400         | 74.876         |
| Tilgodehavender, associerede virksomheder      | 22   | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Andre tilgodehavender                          |      | 228            | 7.823          | 80             | 128            |
| Periodeafgrænsningsposter                      |      | 374            | 495            | 54             | 79             |
| <b>Tilgodehavender</b>                         |      | <b>6.193</b>   | <b>10.466</b>  | <b>76.544</b>  | <b>75.145</b>  |
| <b>Værdipapirer</b>                            |      | <b>11.889</b>  | <b>19.605</b>  | <b>6</b>       | <b>5</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                    | 23   | <b>2.382</b>   | <b>877</b>     | <b>0</b>       | <b>5</b>       |
| <b>Kortfristede aktiver</b>                    |      | <b>130.794</b> | <b>162.814</b> | <b>76.550</b>  | <b>75.155</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                                 |      | <b>357.708</b> | <b>379.886</b> | <b>129.989</b> | <b>132.204</b> |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014**

i t.DDK

**PASSIVER**

|                                                          | Note         | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                          |              | 2013/14        | 2012/13        | 2013/14        | 2012/13        |
| Aktiekapital                                             | <b>24,25</b> | 13.200         | 13.200         | 13.200         | 13.200         |
| Overført resultat                                        |              | 142.232        | 158.318        | 94.613         | 94.449         |
| Foreslået udbytte                                        |              | 0              | 1.848          | 0              | 1.848          |
| <b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b> |              | <b>155.432</b> | <b>173.366</b> | <b>107.813</b> | <b>109.497</b> |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser              |              | -358           | 4.107          | 0              | 0              |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                 |              | <b>155.074</b> | <b>177.473</b> | <b>107.813</b> | <b>109.497</b> |
| Udskudt skat                                             | <b>26</b>    | 6.830          | 5.902          | 0              | 0              |
| Øvrige hensættelser                                      | <b>27</b>    | 1.087          | 0              | 0              | 0              |
| Kreditinstitutter                                        | <b>28</b>    | 125.099        | 96.933         | 0              | 0              |
| <b>Langfristede forpligtelser</b>                        |              | <b>133.016</b> | <b>102.835</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Kort del af langfristede gældsforpligtelser              | <b>28</b>    | 2.465          | 1.186          | 0              | 0              |
| Kortfristede leasingforpligtelser                        |              | 211            | 0              | 211            | 0              |
| Kreditinstitutter                                        | <b>29</b>    | 53.943         | 86.094         | 9.999          | 8.694          |
| Leverandørgæld                                           | <b>30</b>    | 2.332          | 1.767          | 268            | 419            |
| Gæld til koncernforbundne virksomheder                   |              | 15             | 0              | 11.398         | 12.814         |
| Selskabsskat                                             |              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Anden gæld                                               | <b>31</b>    | 10.626         | 10.480         | 300            | 780            |
| Periodeafgrænsningsposter                                |              | 26             | 51             | 0              | 0              |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>                        |              | <b>69.618</b>  | <b>99.578</b>  | <b>22.176</b>  | <b>22.707</b>  |
| <b>Forpligtelser</b>                                     |              | <b>202.634</b> | <b>202.413</b> | <b>22.176</b>  | <b>22.707</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                          |              | <b>357.708</b> | <b>379.886</b> | <b>129.989</b> | <b>132.204</b> |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DDK

|                                   | Aktiekapital  | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | Egenkapital<br>tilhørende<br>moder-<br>selskabets<br>aktionærer | Egenkapital<br>tilhørende<br>minoritets-<br>interesser | Egenkapital<br>i alt |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Koncern</b>                    |               |                      |                      |                                                                 |                                                        |                      |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2012</b> | <b>13.200</b> | <b>147.399</b>       | <b>0</b>             | <b>160.599</b>                                                  | <b>4.790</b>                                           | <b>165.389</b>       |
| Salg af ejerandel                 | 0             | 0                    | 0                    | 0                                                               | 0                                                      | 0                    |
| Overførsel minoritetsandele       | 0             | 486                  | 0                    | 486                                                             | -523                                                   | -37                  |
| Årets totalindkomst               | 0             | 10.433               | 1.848                | 12.281                                                          | -160                                                   | 12.121               |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2013</b> | <b>13.200</b> | <b>158.318</b>       | <b>1.848</b>         | <b>173.366</b>                                                  | <b>4.107</b>                                           | <b>177.473</b>       |
| Salg af ejerandel                 | 0             | 0                    | 0                    | 0                                                               | 0                                                      | 0                    |
| Overførsel minoritetsandele       | 0             | 2.568                | 0                    | 2.568                                                           | -2.594                                                 | -26                  |
| Salg af ejerandel                 | 0             | 0                    | 0                    | 0                                                               | 0                                                      | 0                    |
| Udbetalt udbytte                  | 0             | 92                   | -1.848               | -1.756                                                          | -1.700                                                 | -3.456               |
| Årets totalindkomst               | 0             | -18.746              | 0                    | -18.746                                                         | -171                                                   | -18.917              |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2014</b> | <b>13.200</b> | <b>142.232</b>       | <b>0</b>             | <b>155.432</b>                                                  | <b>-358</b>                                            | <b>155.074</b>       |

|                                   | Aktiekapital  | Overført<br>resultat | Udbytte      | Egenkapital<br>tilhørende<br>moder-<br>selskabets<br>aktionærer |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Moderselskab</b>               |               |                      |              |                                                                 |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2012</b> | <b>13.200</b> | <b>98.519</b>        | <b>0</b>     | <b>111.719</b>                                                  |
| Køb af egne aktier                | 0             | -115                 | 0            | -115                                                            |
| Årets totalindkomst               | 0             | -3.955               | 1.848        | -2.107                                                          |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2013</b> | <b>13.200</b> | <b>94.449</b>        | <b>1.848</b> | <b>109.497</b>                                                  |
| Køb af egne aktier                | 0             | 0                    | 0            | 0                                                               |
| Udbetalt udbytte                  | 0             | 92                   | -1.848       | -1.756                                                          |
| Årets totalindkomst               | 0             | 72                   | 0            | 72                                                              |
| <b>Egenkapital pr. 30.09.2014</b> | <b>13.200</b> | <b>94.613</b>        | <b>0</b>     | <b>107.813</b>                                                  |

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DDK

|                                                         | Note | Koncern        |                | Moderselskab  |               |
|---------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                         |      | 2013/14        | 2012/13        | 2013/14       | 2012/13       |
| Resultat efter værdireguleringer (EBIT)                 |      | -14.098        | 10.951         | -2.577        | -4.336        |
| Værdireguleringer investeringsejendomme                 |      | 8.175          | -1.860         | 0             | 0             |
| Nedskrivninger, projektejendomme                        |      | 13.933         | 1.993          | 0             | 0             |
| Af- og nedskrivninger                                   |      | 331            | 309            | 204           | 185           |
| Regnskabsmæssigt resultat ved salg af aktiver           |      | -20            | 94             | 0             | 99            |
| Ændring i hensættelser                                  |      | 0              | -50            | 0             | 0             |
| Ændring i driftskapital                                 | 33   | 6.783          | -37.323        | -4.082        | 5.810         |
| <b>Pengestrømme fra primær drift</b>                    |      | <b>15.104</b>  | <b>-25.886</b> | <b>-6.455</b> | <b>1.758</b>  |
| Modtagne finansielle indtægter                          |      | 1.933          | 3.621          | 5.327         | 5.057         |
| Betalte finansielle omkostninger                        |      | -8.926         | -5.851         | -762          | -778          |
| Betalt selskabsskat netto af skatterefusion             |      | -758           | -13            | 46            | 0             |
| <b>Pengestrømme fra drift</b>                           |      | <b>7.353</b>   | <b>-28.129</b> | <b>-1.844</b> | <b>6.037</b>  |
| Modtaget udbytte                                        |      | 0              | 0              | 3.400         | 0             |
| Køb af investeringsejendomme                            |      | -1.335         | 0              | 0             | 0             |
| Salg af investeringsejendomme                           |      | 0              | 2.412          | 0             | 0             |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver                       |      | -10            | 0              | 0             | 0             |
| Køb af materielle aktiver                               |      | -865           | -55            | -405          | -11           |
| Salg af materielle aktiver                              |      | 327            | 255            | 288           | 247           |
| Salg og afdrag finansielle aktiver                      |      | 14.124         | 0              | 16.337        | 0             |
| Køb af finansielle anlægsaktiver                        |      | -22.152        | -7.700         | -22.152       | -9.613        |
| Køb af finansielle aktiver                              |      | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Køb af dattervirksomheder                               |      | 0              | -26            | -6.320        | -1.254        |
| Salg af dattervirksomheder                              |      | 10.036         | 4              | 10.924        | 5.703         |
| Salg af associerede virksomheder                        |      | 0              | 0              | 0             | 0             |
| Køb af kortfristede finansielle aktiver (værdipapirer)  |      | 0              | 0              | 0             | -114          |
| Salg af kortfristede finansielle aktiver (værdipapirer) |      | 0              | 914            | 0             | 0             |
| <b>Pengestrømme fra investeringer</b>                   |      | <b>125</b>     | <b>-4.196</b>  | <b>2.072</b>  | <b>-5.042</b> |
| Tilgang af langfristet gæld netto                       |      | 31.994         | 0              | 294           | 0             |
| Afdrag på langfristet gæld                              |      | -2.366         | -2.434         | -82           | 0             |
| Udbetalte udbytter                                      |      | -3.548         | 0              | -1.848        | 0             |
| Udbytte egne aktier                                     |      | 98             | 30             | 98            | 0             |
| <b>Pengestrømme fra finansiering</b>                    |      | <b>26.178</b>  | <b>-2.404</b>  | <b>-1.538</b> | <b>0</b>      |
| <b>Ændring i likvider</b>                               |      | <b>33.656</b>  | <b>-34.729</b> | <b>-1.310</b> | <b>995</b>    |
| Likvide midler, primo                                   |      | 877            | -50.488        | 5             | -9.684        |
| Kortfristet bankgæld ved årets begyndelse               |      | -86.094        | 0              | -8.694        | 0             |
| <b>Likvide midler, ultimo</b>                           |      | <b>-51.561</b> | <b>-85.217</b> | <b>-9.999</b> | <b>-8.689</b> |
| <b>Likvide midler omfatter</b>                          |      |                |                |               |               |
| Likvide midler                                          | 24   | 2.382          | 877            | 0             | 5             |
| Kortfristet bankgæld                                    | 29   | -53.943        | -86.094        | -9.999        | -8.694        |
| <b>Likvide midler, ultimo</b>                           |      | <b>-51.561</b> | <b>-85.217</b> | <b>-9.999</b> | <b>-8.689</b> |



**NOTEOVERSIGT**

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Segmentoplysninger for koncernen
4. Nettoomsætning
5. Forbrug af vare- og projektbeholdning
6. Andre driftsindtægter
7. Personaleomkostninger
8. Af- og nedskrivninger
9. Værdiregulering investeringsejendomme
10. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder
11. Finansielle indtægter
12. Finansielle omkostninger
13. Skat af årets resultat
14. Aktuelt og udvandet resultat pr. aktie (EPS)
15. Immaterielle aktiver
16. Materielle aktiver
17. Investeringsejendomme
18. Kapitalandele i dattervirksomheder
19. Kapitalandele i associerede virksomheder
20. Låneaftaler
21. Varebeholdninger
22. Tilgodehavender
23. Likvide beholdninger
24. Aktiekapital
25. Egne aktier (moderselskab)
26. Udskudt skat
27. Øvrige hensættelser
28. Kreditinstitutter
29. Kreditinstitutter, kortfristet
30. Leverandørgæld
31. Anden gæld
32. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
33. Ændring i driftskapital
34. Nærtstående parter
35. Finansielle risici og finansielle instrumenter
36. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
37. Aktionærforhold
38. Begivenheder efter balancedagen
39. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

## 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2013/14 for Realia A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D (børsnoteret), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

### Implementering af nye og ændrede IFRS

I årsrapporten for 2013/14 er blandt andre følgende nye og ændrede regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. oktober 2013, implementeret:

- Ændret IFRS, *forbedringsforslag 2009-2011 (udstedt maj 2012)*. Ændringerne træder i kraft på forskellige tidspunkter. Nogle bestemmelser er trådt i kraft og implementeret i årsrapporten.
- Ændret IFRS 7, *Finansielle instrumenter, oplysninger (udstedt december 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2013 eller senere.
- Ny IFRS 13, *Dagsværdimåling (udstedt maj 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2013 eller senere.

Implementeringen af disse nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag har ikke væsentlig indvirkning på årsrapporten.

De årlige forbedringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag indeholder alene mindre ændringer og præciseringer, der ingen væsentlig indvirkning har på årsrapporten.

### Standarder og fortolkninger, der ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag godkendt af EU, men endnu ikke indarbejdet i nærværende årsrapport, som følge af et senere ikrafttrædelsestidspunkt.

- Ny IFRS 10, *Konsolidering/koncernregnskaber (udstedt maj 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ny IFRS 12, *Oplysning om involvering i andre virksomheder (udstedt maj 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ændret IAS 27, *Koncernregnskaber og separate årsregnskaber (udstedt maj 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Revideret IAS 28, *Investeringer i associerede virksomheder (udstedt maj 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ændret IFRS 10, 12 og IAS 27, *Koncernregnskaber, Oplysning om involvering i andre virksomheder og separate regnskaber (udstedt oktober 2012)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ændret IAS 32, *Finansielle instrumenter, præsentation (udstedt december 2011)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ændret IAS 36, *Værdiforringelse af aktiver, Oplysning om genindvindingsværdi for ikke-finansielle aktiver (udstedt maj 2013)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.
- Ændret IAS 39, *Finansielle instrumenter, indregning og måling (udstedt juni 2013)*. Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2014 eller senere.

Implementeringen af disse nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag vil ikke få væsentlig indvirkning på årsrapporten.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag udstedt af IASB, men endnu ikke godkendt af EU, og derfor ikke indarbejdet i nærværende årsrapport:

- Ny IFRS 9, *Finansielle instrumenter, klassifikation og måling (udstedt juli 2014)*.  
Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2015 eller senere.
- Ny IFRS 15, *Indtægter fra kontrakter med kunder (udstedt maj 2014)*.  
Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017 eller senere.
- Ændret IAS 27, *Equity-metoden i separate regnskaber (udstedt august 2014)*.  
Træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2016 eller senere.
- Ændret IAS 16 og IAS 38, *Præcisering af acceptable metoder for afskrivning (udstedt maj 2014)*.  
Træder i kraft med virkning for 1. januar 2016.

Det er ledelsens vurdering, at ovennævnte nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Realia A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af stemmerettighederne, eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder 20 % - 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Realia A/S og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen, og som en særskilt del af koncernens egenkapital. Totalindkomsten allokeres til minoritetsinteresserne, uanset at minoritetsinteressen derved måtte blive negativ.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som en egenkapitaltransaktion, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til moderselskabets andel af egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet, henholdsvis stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger.

Omstruktureringsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, såfremt de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. De omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver og testes minimum en gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

#### **Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst og forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

#### **Omregning af fremmed valuta**

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer.

Transaktioner i anden valuta end koncernens funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens kurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, som er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, også i anden totalindkomst.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatet sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatet under finansielle poster.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt a conto skat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomheds-sammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes henholdsvis i resultatet, direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst, afhængig af hvor den udskudte skat oprindelig er indregnet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Den øverste koncerns moderselskab er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salg af ydelser, lejeindtægter og salgssummer for solgte ejendomme, herunder udviklings- og boligprojekter. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved tilbagediskontering af de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiell indtægt i resultatopgørelsen ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Nettoomsætning opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand.

**Forbrug af vare- og projektbeholdning**

Heri indregnes omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder driftsomkostninger vedrørende udlejning or projektejendomme samt nedskrivninger af projektejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til koncernens personale.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, nedskrivninger på udlån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og afledte finansielle instrumenter, der ikke kvalificeres som sikringsaftaler, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonterings-sats, der skal anvendes ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalinger tilknyttet det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af aktivet henholdsvis forpligtelsen.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, jf. nedenfor.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekter på investeringsejendomme eller projektbeholdninger, tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, hvor projektet er færdigt og ejendommene kan benyttes til det planlagte formål. Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af udviklingsprojektet beregnes låneomkostningerne på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

**BALANCEN****Goodwill**

Goodwill indregnes og måles ved første indregning som forskellen mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, jf. beskrivelsen under virksomhedssammenlutninger.

Ved indregning af goodwill fordeles goodwillbeløbet på de af koncernens aktiviteter, der genererer selvstændige indbetalinger (pengestrømsfrembringende enheder). Fastlæggelsen af pengestrøms-frembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring og –rapportering i koncernen.

Goodwill afskrives ikke, men testes minimum en gang årligt for værdiforringelse. I det omfang den regnskabsmæssige værdi af aktiverne overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til den lavere værdi, jf. nedenfor.

**Immaterielle aktiver i øvrigt**

Erhvervede immaterielle rettigheder i form af patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden. Hvis den faktiske brugstid er kortere end henholdsvis restløbetiden og aftaleperioden, afskrives over den kortere brugstid.

Erhvervede immaterielle rettigheder nedskrives til eventuel lavere genindvindingsværdi, jf. afsnittet om nedskrivning nedenfor.

**Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger, der direkte kan henføres til fremstillingen af aktivet, herunder materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af restværdien efter afsluttet brugstid. Restværdien er opgjort til det beløb, som aktivet ville kunne sælges til på balancedagen, hvis aktivet havde den alder og stand, som aktivet forventes at have ved udløb af brugstiden, fratrullet afhændelsesomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

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

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Tekniske installationer                 | 15 år  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2-5 år |

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Skøn vedrørende ejendomme er omfattet af detaljerede retningslinier og anses ikke for ekstraordinære i forhold til vurderingen af årsrapporten.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

**Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

De regnskabsmæssige værdier af materielle aktiver og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder gennemgås på balancedagen med henblik på at fastsætte, hvorvidt der er indikationer på værdiforringelse. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. For igangværende udviklingsprojekter og goodwill opgøres genindvindingsværdien årligt, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse.

Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringssats, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge, dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet henholdsvis den pengestrømsfrembringende enhed, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Såfremt aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien. For pengestrømsfrembringende enheder fordeles nedskrivningen således, at goodwillbeløb nedskrives først, og dernæst fordeles et eventuelt resterende nedskrivningsbehov på de øvrige aktiver i enheden, idet det enkelte aktiv dog ikke nedskrives til lavere værdi end dets dagsværdi fratrullet forventede salgsomkostninger.

Nedskrivninger indregnes i resultatet. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi, forhøjes aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds regnskabsmæssige værdi, til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enhed, ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget. Nedskrivning af goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balance-dagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsresultater, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Tomme lejemål er medregnet til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %.

Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Derudover indhentes en ekstern vurdering af koncernens investeringsjendomme i det omfang ledelsen skønner at der er særlig usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne, anses dette som en indikation på værdiforringelse, jf. afsnittet om nedskrivning ovenfor.

Ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, opgøres fortjenesten eller tab som forskellen mellem regnskabsmæssig værdi og dagsværdien af salgsprovenuet.

### Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med fradrag henholdsvis tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab, og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af urealiserede forholdsmæssige interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet i anden totalindkomst i den associerede virksomheds egenkapital.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den associerede virksomhed, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives alene i det omfang, at de vurderes uerholdelige.

Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved køb af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor under virksomhedssammenslutninger.

### Projektbeholdninger

Projektbeholdningerne omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning og igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdien hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, samt låneomkostninger der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projekt- ombygningsperioden, samt indirekte projektomkostninger. Indirekte projektomkostninger opgøres som en del af personaleomkostninger og projektmaterialer, der er foranlediget af projektudviklingen og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt og levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende projektbeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatet.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender, omfattende låneaftaler og tilgodehavender, måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på såvel individuelt niveau, som på porteføljeniveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Værdipapirer**

Aktier og obligationer, der løbende overvåges, måles og rapporteres til dagsværdi i henhold til koncernens investeringspolitik, indregnes på handelsdagen til dagsværdi under kortfristede aktiver og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatet under finansielle poster. Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer.

#### **Udbytte**

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

#### **Egne aktier**

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier, hvor sådanne ejes, samt udbytte fra disse, indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

#### **Pensionsforpligtelser o.l.**

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetaler koncernen løbende faste bidrag til uafhængige pensionsselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

Koncernen har ikke indgået ydelsesbaserede ordninger.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som ledelsens bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til nutidsværdi.

Garanti- og reklamationsforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler på udførte arbejder.

Ved planlagte omstruktureringer af koncernen hensættes alene til forpligtelser vedrørende omstruktureringer, som på balancedagen er besluttet i henhold til en specifik plan og hvor de berørte parter er oplyst om den overordnede plan.

#### **Langfristede finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til dagsværdien af det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og det beløb, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld og leverandørgæld, måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en finansiell omkostning over låneperioden. Sædvanligvis svarer amortiseret kostpris til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen for henholdsvis moderselskabet og koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

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

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændringer i driftskapital, fratrasket den i regnskabsåret betalte selskabsskat henførbart til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved anvendelse af gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser for de enkelte dage.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko fratrasket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

**Segmentoplysninger**

Der gives segmentoplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger koncernens risici, koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og –omkostninger samt segmentaktiver og –forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser samt anden gæld.

**Definitioner og beregningsformler**

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Disse er som følger:

|                                                      |                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruttomargin (%)                                     | $\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$                                                        |
| Overskudsgrad (%)                                    | $\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$                                                        |
| Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill (%) | $\frac{\text{EBITA ekskl. goodwillnedskrivninger} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital ekskl. goodwill}}$ |
| Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)  | $\frac{\text{EBITA} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital inkl. goodwill}}$                                |
| Egenkapitalforrentning (%)                           | $\frac{\text{Resultat} * 100}{\text{Moderselskabets gennemsnitlige egenkapital}}$                                  |
| Soliditet                                            | $\frac{\text{Egenkapital i alt}}{\text{Samlede aktiver}}$                                                          |
| Aktiver/Egenkapital                                  | $\frac{\text{Samlede aktiver}}{\text{Egenkapital i alt}}$                                                          |
| Finansiell gearing                                   | $\frac{\text{Netto rentebærende gæld}}{\text{Egenkapital i alt}}$                                                  |
| Gearing af driftsaktiver                             | $\frac{\text{Investeret kapital ekskl. goodwill}}{\text{Egenkapital i alt}}$                                       |
| Nettoomsætning/Investeret kapital, ekskl. goodwill   | $\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital ekskl. goodwill}}$                            |
| Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning                   | $\frac{\text{Gennemsnitlig nettoarbejdskapital (NWC)}}{\text{Nettoomsætning}}$                                     |

Investeret kapital eksklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital (NWC) tillagt materielle og immaterielle aktiver, eksklusive goodwill, og fratrasket andre hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som investeret kapital eksklusive goodwill tillagt kostprisen på goodwill og fratrasket goodwillnedskrivninger og negativ goodwill.

Nettoarbejdskapital (NWC) er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige kortfristede aktiver fratrasket leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i tilknytning til resultatopgørelsen.

## 2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet for 2013/14:

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er pr. 30. september 2014 ikke foretaget eksterne vurderinger af koncernens investeringsejendomme. Disse er senest eksternt vurderet henholdsvis pr. 30. september 2009 og 30. september 2010.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de markedsforhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

I værdiansættelsesmodellen indgår følgende elementer:

- Årlige lejeindtægter ved fuld udlejning
- Fradrag for uudlejede arealer – jf. note 1
- Regulering af eksisterende leje til markedsleje
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
- Fradrag for rabatter
- Fradrag for forventede indretningsomkostninger
- Fradrag for nødvendige investeringer til vedligeholdelse/modernisering (efterslæb)
- Vurderet afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil. Afkastprocenten fastsættes hvert år og ved fastsættelsen justeres for udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendoms type, og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

De anvendte afkastprocenter ved fastsættelsen af dagsværdien har væsentlig betydning for koncernens resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav og tomgangsandel fremgår af følsomhedsanalysen i note 18. Der er i regnskabsåret 2013/14 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på t.DKK -8.175 (2012/13: t.DKK 1.860).

### Nedskrivninger af projektejendomme

Værdiansættelsen af projektejendomme er foretaget på baggrund af kostprisen som beskrevet i note 1. Ved beregningen af eventuelle nedskrivningsbehov på beholdningen af projektejendomme er disse fastsat i overensstemmelse med de markedsforhold, der efter ledelsens skøn er den gældende på markedet for projektejendomme på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 30. september 2014. Der er i regnskabsåret 2013/14 foretaget nedskrivning af projektejendomme med t.DKK 13.933 (2012/13: t.DKK 1.993).

### Klassifikation af ejendomme

Koncernen klassificerer ejendomme i kategorierne Investeringsejendomme og Projektejendomme.

Klassifikationen sker på baggrund af ledelsens hensigt med hver enkelt grund eller ejendom på erhvervelsestidspunktet. I noter til de enkelte regnskabsposter er anført, hvorvidt der er foretaget ændringer i klassifikationen vedrørende tidligere indregnede ejendomme.

For regnskabsåret 2013/14 er der ikke foretaget ændringer i klassifikation af ejendomme.

**Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser**

Måling af udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser er forbundet med skøn.

Værdiansættelsen af udskudte skatteaktiver er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskuds-fremførelse og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskuds-fremførelse og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort pr. 30. september 2014. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør for moderselskabet pr. 30. september 2014 m.DKK 1,9 (30. september 2013: m.DKK 2,4).

**Væsentlige forudsætninger og usikkerheder**

I årsregnskabet for 2013/14 er der udover foranstående ikke væsentlige forudsætninger og usikkerheder at bemærke.



skovby®  
Excellent Dining Rooms

Stressless®



Proof in Function and Flexibility

TILBUD  
-50%

20%

**NOTER**

i t.DDK

**3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN****Forretningsmæssige segmenter**

Ledelsesmæssigt og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i to forretningsmæssige segmenter, der er koncernens primære segmentopdeling.

Aktiviteten i de to segmenter er som følger:

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Udviklingsejendomme    | Tilbageværende udviklingsaktiviteter         |
| Investeringssejendomme | Udlejning af lejemål i investeringsejendomme |

Af regnskabsårets nettoomsætning til eksterne kunder udgør omsætning til moderselskabskoncernen 16.2%.

| <b>Forretningsmæssige segmenter 2013/14</b>                    | Udviklings-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme | Øvrige<br>aktiviteter | Koncern |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
| Nettoomsætning til eksterne kunder                             | 5.797                    | 17.944                     | 6.235                 | 29.976  |
| Segmentresultat                                                | 4.577                    | 1.203                      | -19.878               | -14.098 |
| Andel af resultat i associerede virksomheder                   | 0                        | 0                          | 8.443                 | 8.443   |
| Finansielle indtægter                                          | 64                       | 494                        | 1.404                 | 1.962   |
| Finansielle omkostninger                                       | -4.844                   | -7.158                     | -4.762                | -16.764 |
| Resultat før skat                                              | -203                     | -5.461                     | -14.793               | -20.457 |
| Skat af årets resultat                                         | 0                        | 0                          | 1.538                 | 1.538   |
| Årets resultat                                                 | -203                     | -5.461                     | -13.255               | -18.919 |
| Segment aktiver                                                | 112.170                  | 190.988                    | 54.550                | 357.708 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder                       | 0                        | 0                          | 0                     | 0       |
| Aktiver i alt                                                  | 112.170                  | 190.988                    | 54.550                | 357.708 |
| Forpligtelser                                                  | 113.469                  | 145.925                    | -56.760               | 202.634 |
| Tilgange af langfristede immaterielle<br>og materielle aktiver | 0                        | 0                          | 875                   | 875     |
| Af- og nedskrivninger ekskl. Goodwill                          | 0                        | 0                          | 331                   | 331     |
| Af- og nedskrivninger i alt                                    | 0                        | 0                          | 331                   | 331     |

### 3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN (FORSAT)

| Forretningsmæssige segmenter 2012/13                           | Bolig-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme | Øvrige<br>aktiviteter | Fortsættende<br>aktiviteter |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Nettoomsætning til eksterne kunder                             | 2.899               | 17.119                     | 9.021                 | 29.039                      |
| Segmentresultat                                                | -380                | 15.328                     | -3.996                | 10.952                      |
| Andel af resultat i associerede virksomheder                   | 0                   | 0                          | 211                   | 211                         |
| Finansielle indtægter                                          | 2.678               | 3.040                      | 1.865                 | 7.583                       |
| Finansielle omkostninger                                       | -3.049              | -5.953                     | 3.061                 | -5.941                      |
| Resultat før skat                                              | -751                | 12.415                     | 1.141                 | 12.805                      |
| Skat af årets resultat                                         | -6                  | -499                       | -188                  | -693                        |
| Årets resultat                                                 | -757                | 11.916                     | 953                   | 12.112                      |
| Segment aktiver                                                | 134.607             | 199.209                    | 42.454                | 376.270                     |
| Kapitalandele i associerede virksomheder                       | 0                   | 0                          | 3.616                 | 3.616                       |
| Aktiver i alt                                                  | 134.607             | 199.209                    | 46.070                | 379.886                     |
| Forpligtelser                                                  | 116.317             | 149.445                    | -63.349               | 202.413                     |
| Tilgange af langfristede immaterielle<br>og materielle aktiver | 0                   | 0                          | 55                    | 55                          |
| Af- og nedskrivninger ekskl. Goodwill                          | 13                  | 6                          | 191                   | 210                         |
| Af- og nedskrivninger i alt                                    | 13                  | 6                          | 191                   | 210                         |

#### Geografiske segmenter

Koncernen har afhændet sine udenlandske aktiviteter pr. 30. september 2014 og koncernen har herefter kun aktiviteter i Danmark. Der gives derfor ikke længere oplysninger om opdeling på geografiske segmenter.

**4. NETTOOMSÆTNING**

|                               | Koncern |         | Moderselskab |         |
|-------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                               | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Salg af projektejendomme m.m. | 6.488   | 4.371   | 0            | 0       |
| Salg af boligejendomme        | 0       | 2.412   | 0            | 0       |
| Huslejeindtægter              | 17.210  | 16.935  | 0            | 0       |
| Administrationshonorarer m.m. | 1.241   | 640     | 585          | 2.116   |
| Andre indtægter               | 5.038   | 4.681   | 45           | 0       |
|                               | 29.976  | 29.039  | 629          | 2.116   |
| Salg af varer                 | 11.526  | 6.552   | 45           | 0       |
| Salg af tjenesteydelser       | 18.451  | 22.487  | 585          | 2.116   |
|                               | 29.976  | 29.039  | 629          | 2.116   |

**5. FORBRUG AF VARE- OG PROJEKTBEHOLDNING**

|                                                        | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                        | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Kostpris af projektejendomme m.m.                      | 5.618   | 6.520   | 0            | 139     |
| Kostpris relateret til andre indtægter                 | 5.776   | 3.538   | 0            | 0       |
| Omkostninger ved udlejning m.m.                        | 1.202   | 587     | 0            | 0       |
| Driftsomkostninger projektejendomme                    | 1       | -53     | 0            | 0       |
| Hensættelser til reklamations- og garantiforpligtelser | 1.087   | 0       | 0            | 0       |
| Nedskrivninger projektejendomme                        | 13.933  | 1.993   | 0            | 0       |
|                                                        | 27.618  | 12.585  | 0            | 139     |

**6. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER**

|                                              | Koncern |         | Moderselskab |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                              | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver | 20      | 6       | 0            | 0       |
|                                              | 20      | 6       | 0            | 0       |

## 7. PERSONALEOMKOSTNINGER

|                                                    | Koncern |         | Moderselskab |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                    | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Gager og honorarer                                 | 5.288   | 4.654   | 1.692        | 3.868   |
| Andre sociale udgifter                             | 52      | 70      | 17           | 44      |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | 34      | 183     | 4            | 164     |
| Pensionsbidrag, bidragsbaserede ordninger          | 152     | 133     | 30           | 111     |
| Overført til projektbeholdning                     | 0       | -1.330  | 0            | 0       |
| Personaleomkostninger for fortsættende aktiviteter | 5.527   | 3.710   | 1.743        | 4.187   |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere                  | 8       | 8       | 2            | 6       |

### Vederlag til nøglemedlemmer af ledelsen

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse samt andre ledende medarbejdere er vederlagt således:

|                     | Bestyrelse |         | Direktion |         | Andre ledende medarb. |         |
|---------------------|------------|---------|-----------|---------|-----------------------|---------|
|                     | 2013/14    | 2012/13 | 2013/14   | 2012/13 | 2013/14               | 2012/13 |
| <b>Koncern</b>      |            |         |           |         |                       |         |
| Bestyrelseshonorar  | 450        | 128     | 0         | 0       | 0                     | 0       |
| Gager og lønninger  | 0          | 0       | 1.379     | 1.848   | 1.005                 | 756     |
| Pension             | 0          | 0       | 43        | 34      | 38                    | 26      |
|                     | 450        | 128     | 1.422     | 1.882   | 1.043                 | 782     |
| <b>Moderselskab</b> |            |         |           |         |                       |         |
| Bestyrelseshonorar  | 450        | 128     | 0         | 0       | 0                     | 0       |
| Gager og lønninger  | 0          | 0       | 1.379     | 1.848   | 1.005                 | 756     |
| Pension             | 0          | 0       | 43        | 34      | 38                    | 26      |
|                     | 450        | 128     | 1.422     | 1.882   | 1.043                 | 782     |

Moderselskabets administrerende direktør er omfattet af særlige bonusordninger afhængig af individuelt fastsatte resultatmål.

**8. AF- OG NEDSKRIVNINGER**

|                                      | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                      | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Nedskrivninger, immaterielle aktiver | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Afskrivninger, materielle aktiver    | 331     | 210     | 204          | 185     |
|                                      | 331     | 210     | 204          | 185     |

**9. VÆRDIREGULERING INVESTERINGSEJENDOMME**

|                                       | Koncern |         | Moderselskab |         |
|---------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                       | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Opskrivninger, investeringsejendomme  | 800     | 1.860   | 0            | 0       |
| Nedskrivninger, investeringsejendomme | -8.975  | 0       | 0            | 0       |
|                                       | -8.175  | 1.860   | 0            | 0       |

**10. INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER**

|                                                     | Koncern |         | Moderselskab |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                     | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Resultatandele:                                     |         |         |              |         |
| Tetris Holding ApS - solgt pr. 30.09.2014           | -20     | -20     | 0            | 0       |
| Tetris A/S - solgt pr. 30.09.2014                   | -128    | 231     | 0            | 0       |
| Avance ved salg af Tetris A/S og Tetris Holding ApS | 8.592   | 0       | 10.433       | 0       |
|                                                     | 8.443   | 211     | 10.433       | 0       |

**11. FINANSIELLE INDTÆGTER**

|                                                  | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                  | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Renteindtægter af bankindeståender               | 11      | 0       | 0            | 0       |
| Renteindtægter fra koncernforbundne virksomheder | 1.576   | 1.378   | 5.251        | 5.057   |
| Kursregulering valuta                            | 0       | 2       | 0            | 0       |
| Kursregulering aktier                            | 1       | 3.958   | 1            | 2       |
| Salg af kapitalandele                            | 37      | 4       | 0            | 3.704   |
| Modtaget udbytte                                 | 0       | 0       | 2.001        | 0       |
| Tbf. nedskrivning kapitalandel dattervirksomhed  | 0       | 0       | 0            | 500     |
| Øvrige finansielle indtægter                     | 338     | 2.241   | 75           | 0       |
|                                                  | 1.962   | 7.583   | 7.328        | 9.263   |

Renteindtægter fra finansielle aktiver, som ikke måles til dagsværdi gennem resultatet, udgør t.DKK 1.576 (2012/13: t.DKK 1.378)

**12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER**

|                                                          | Koncern |         | Moderselskab |         |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                          | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Renteudgifter bankgæld                                   | 1.826   | 3.110   | 295          | 287     |
| Renteudgifter koncernforbundne virksomheder              | 10      | 0       | 455          | 470     |
| Renteudgifter finansielle leasingaftaler                 | 8       | 0       | 8            | 0       |
| Renteudgifter prioritetsgæld                             | 6.126   | 5.051   | 0            | 0       |
| Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld                 | 0       | 30      | 0            | 0       |
| Øvrige renteudgifter                                     | 2       | 2       | 0            | 0       |
| Aktiverede renter vedrørende projektejendomme            | -12     | -2.132  | 0            | 0       |
| Regulering markedsværdi afledte finansielle instrumenter | 998     | -196    | 0            | 0       |
| Nedskrivning kapitalandele i dattervirksomheder          | 0       | 0       | 13.242       | 1.849   |
| Nedskrivning tilgodehavender hos dattervirksomheder      | 0       | 0       | 585          | 808     |
| Kursregulering valuta                                    | 26      | 8       | 0            | 0       |
| Kursregulering aktier                                    | 7.719   | 0       | 0            | 0       |
| Gældseftergivelse koncernforbundne selskaber             | 0       | 0       | 49           | 3.600   |
| Øvrige finansielle udgifter                              | 61      | 68      | 36           | 20      |
|                                                          | 16.764  | 5.941   | 14.670       | 7.034   |

Der er i regnskabsåret ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen på projektbeholdninger. Der er således ikke udregnet en gennemsnitlig rentesats for disse (den gennemsnitlige rentesats for 2012/13 udgjorde 4,4%)

Renteomkostninger til finansielle forpligtelser, som ikke måles til dagsværdi gennem resultatet, udgør t.DKK 7.962 (2012/13: t.DKK 8.161)

**13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

|                                                                    | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                                    | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Aktuel selskabsskat                                                | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Ændring i udskudt skat                                             | 1.848   | -2.338  | -406         | 73      |
| Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent | -322    | 1.693   | -48          | -73     |
| Regulering vedrørende tidligere år                                 | 12      | -48     | 11           | 0       |
| Fortsættende aktiviteter                                           | 1.538   | -693    | -443         | 0       |
| Skat af årets resultat                                             | 1.538   | -693    | -443         | 0       |

Regnskabsårets aktuelle danske selskabsskat er beregnet ud fra en skatteprocent på 24,5% (2012/13: 25%)

Selskabsskatten i udenlandske datterselskaber er beregnet ud fra de individuelle landes skattesatser.

Der er ikke indgået aftale om sambeskatning med udenlandske selskaber.

Pr. 30.09.14 er der ikke længere udenlandske selskaber i koncernen.

**13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT (FORSAT)**

|                                                                              | Koncern |        |         |      |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|------|
|                                                                              | 2013/14 |        | 2012/13 |      |
| Resultat før skat for fortsættende aktiviteter                               | -20.457 |        | 12.805  |      |
| Resultat før skat for ophørte aktiviteter                                    | 0       |        | 0       |      |
| Resultat før skat                                                            | -20.457 |        | 12.805  |      |
| Skat ved en skatteprocent 24,5% (2012/13, 25%)                               | 5.012   | -24,5% | -3.201  | -25% |
| Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger                  | -3.164  | 15%    | -11     | 0%   |
| Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter og avancer               | 0       | 0%     | 948     | 7%   |
| Regulering vedrørende tidligere år                                           | 12      | 0%     | -48     | 0%   |
| Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent           | -322    | 2%     | 1.693   | 0%   |
| Regulering af beregnet skat i udenlandske selskaber i forhold til dansk skat | 0       | 0%     | -74     | -1%  |
| Skat af årets resultat                                                       | 1.538   | -8%    | -693    | -5%  |

|                                                                    | Moderselskab |        |         |      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---------|------|
|                                                                    | 2013/14      |        | 2012/13 |      |
| Resultat før skat for fortsættende aktiviteter                     | 515          |        | -2.107  |      |
| Resultat før skat for ophørte aktiviteter                          | 0            |        | 0       |      |
| Resultat før skat                                                  | 515          |        | -2.107  |      |
| Skat ved en skatteprocent 24,5% (2012/13, 25%)                     | -126         | -24,5% | 527     | -25% |
| Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omk.                | -280         | -54%   | -1.443  | 68%  |
| Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter/avancer        | 0            | 1%     | 989     | -47% |
| Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent | -48          | -9%    | -73     | 3%   |
| Regulering vedrørende tidligere år                                 | 11           | 0%     | 0       | 0%   |
| Skat af årets resultat                                             | -443         | -86%   | 0       | 0%   |

## 14. AKTUELT OG UDVANDET RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

|                                                                          | Koncern   |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                          | 2013/14   | 2012/13   |
|                                                                          | t.DKK     | t.DKK     |
| Årets resultat                                                           | -18.919   | 12.112    |
| Minoritetsinteressers andel af koncernresultat                           | -172      | -160      |
| Resultat anvendt til beregning af aktuelt og udvandet resultat pr. aktie | -18.747   | 12.272    |
|                                                                          | 2013/14   | 2012/13   |
|                                                                          | stk.      | stk.      |
| Gennemsnitligt antal udstedte aktier                                     | 1.320.000 | 1.320.000 |
| Gennemsnitlig beholdning af egne aktier                                  | -70.294   | -70.294   |
| Gennemsnitligt antal aktier i omløb                                      | 1.249.706 | 1.249.706 |
|                                                                          | 2013/14   | 2012/13   |
|                                                                          | t.DKK     | t.DKK     |
| Resultat til moderselskabets aktionærer                                  | -18.747   | 12.272    |
|                                                                          | DKK       | DKK       |
| Resultat pr. aktie (EPS) á 10 DKK.                                       | -15,00    | 9,82      |
| Udvandet resultat pr. aktie (EPS) á 10 DKK.                              | -15,00    | 9,82      |

## 15. IMMATERIELLE AKTIVER

|                                          | Koncern  |                  |
|------------------------------------------|----------|------------------|
|                                          | Licenser | Koncern goodwill |
| Kostpris 01.10.2012                      | 0        | 185              |
| Kostpris 30.09.2013                      | 0        | 185              |
| Af- og nedskrivninger 01.10.2012         | 0        | 185              |
| Af- og nedskrivninger 30.09.2013         | 0        | 185              |
| Regnskabsmæssig værdi 30.09.2013         | 0        | 0                |
| Kostpris 01.10.2013                      | 0        | 185              |
| Tilgang                                  | 10       | 0                |
| Afgang                                   | 0        | -185             |
| Kostpris 30.09.2014                      | 10       | 0                |
| Af- og nedskrivninger 01.10.2013         | 0        | 185              |
| Årets af- og nedskrivninger              | 0        | 0                |
| Årets tilbageførte af- og nedskrivninger | 0        | -185             |
| Af- og nedskrivninger 30.09.2014         | 0        | 0                |
| Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014         | 10       | 0                |

*Koncerngoodwill*

Koncerngoodwill opstod i forbindelse med investeringen i Nordic Development Group Holding ApS. Nordic Development Group Holding ApS er pr. 30. september 2014 solgt ud af koncernen.

Der forekommer ikke immaterielle aktiver i moderselskabet.

**16. MATERIELLE AKTIVER**

|                                                   | Koncern<br>Andre anlæg m.v. | Moderselskab<br>Andre anlæg m.v. |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Kostpris 01.10.2012                               | 2.619                       | 1.506                            |
| Tilgang                                           | 55                          | 11                               |
| Afgang                                            | -1.142                      | -527                             |
| Kostpris 30.09.2013                               | 1.532                       | 990                              |
| Af- og nedskrivninger 01.10.2012                  | 1.733                       | 674                              |
| Af- og nedskrivninger på fortsættende aktiviteter | 210                         | 185                              |
| Tilbageførsel ved afgang                          | -791                        | -181                             |
| Af- og nedskrivninger 30.09.2013                  | 1.152                       | 678                              |
| Regnskabsmæssig værdi 30.09.2013                  | 380                         | 312                              |
| Kostpris 01.10.2013                               | 1.532                       | 990                              |
| Tilgang                                           | 865                         | 405                              |
| Afgang                                            | -1.196                      | -992                             |
| Kostpris 30.09.2014                               | 1.201                       | 403                              |
| Af- og nedskrivninger 01.10.2013                  | 1.152                       | 678                              |
| Af- og nedskrivninger på fortsættende aktiviteter | 331                         | 204                              |
| Tilbageførsel ved afgang                          | -889                        | -703                             |
| Af- og nedskrivninger 30.09.2014                  | 594                         | 179                              |
| Regnskabsmæssig værdi 30.09.2014                  | 607                         | 224                              |

**17. INVESTERINGSEJENDOMME**

|                                                   | Koncern |         | Morderselskab |         |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|
|                                                   | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14       | 2012/13 |
| Dagsværdi 01.10.                                  | 184.650 | 185.300 | 0             | 0       |
| Tilgang                                           | 1.335   | 0       | 0             | 0       |
| Afgang                                            | 0       | -2.510  | 0             | 0       |
| Opskrivninger i året                              | 800     | 1.860   | 0             | 0       |
| Nedskrivninger i året                             | -8.975  | 0       | 0             | 0       |
| Dagsværdi 30.09.                                  | 177.810 | 184.650 | 0             | 0       |
| Lejeindtægter                                     | 12.438  | 13.648  | 0             | 0       |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | -8.175  | 1.860   | 0             | 0       |
| Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer      | -741    | -111    | 0             | 0       |
| Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer | -823    | -105    | 0             | 0       |
| Nettoindtægter fra investeringsejendomme          | 2.699   | 15.292  | 0             | 0       |

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i note 32.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens investeringsejendomme. Lijekontrakterne indgås med op til 15 års uopsigelighed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter pr. statusdagen fordeler sig således:

|                                                            | Koncern |         | Morderselskab |         |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|
|                                                            | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14       | 2012/13 |
| Resterende uopsigelighed ≤ 1 år fra balancedagen           | 6.130   | 7.412   | 0             | 0       |
| Resterende uopsigelighed > 1 år og ≤ 5 år fra balancedagen | 2.120   | 4.318   | 0             | 0       |
| Resterende uopsigelighed > 5 år fra balancedagen           | 0       | 0       | 0             | 0       |
| I alt                                                      | 8.250   | 11.730  | 0             | 0       |

## 17 INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

### Opgørelse af dagsværdi for koncernens investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Der er pr. 30. september 2014 ikke foretaget ekstern vurdering af koncernens investeringsejendomme

Dagsværdien af ejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og erfaringer med køb og salg.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for de enkelte ejendomstyper er:

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Erhverv | 7,25% (2012/13: 7,28%) |
| Bolig   | 5,25% (2012/13: 5,25%) |

Følsomheden ved ændringer i afkastkrav til investeringsejendomme er beskrevet i tabellen nedenfor:

|                                       | Lavere afkast |         | Årsrapport | Højere afkast |         |
|---------------------------------------|---------------|---------|------------|---------------|---------|
| Ændring i afkastprocent               | -0,50%        | -0,25%  | -          | 0,25%         | 0,50%   |
| Markedsværdi, t.DKK                   | 190.600       | 184.040 | 177.810    | 171.900       | 166.560 |
| Ændring i markedsværdi, t.DKK         | 12.790        | 6.230   |            | -5.910        | -11.250 |
| Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK | 9.656         | 4.704   |            | -4.462        | -8.494  |

Erhvervsejendomme er netto værdireguleret med t.DKK -8.975.

Dette er en sammensætning af:

- Ordinære huslejereguleringer,
- Ophør af et lejemål i ejendommen Valhøjs Allé, Rødovre, i forbindelse med indgåelse af forlig.
- Ejendommen Lyskær er under totalrenovering og derfor ikke udlejet.
- Generel revurdering af nyudlejningspriser på ledige lejemål med baggrund i markedsforhold.

Den gennemsnitlige afkastprocent for investeringsejendomme er 7,25% for 2013/14 (2012/13: 7,28%)

Boligejendommene er netto værdireguleret med t.DKK 800.

Dette er en følge af ordinære huslejereguleringer samt ledigt lejemål, der er sat til salg og således er indregnet til forventet salgspris.

Den gennemsnitlige afkastprocent for boligejendomme er 5,25% for 2013/14 (2012/13: 5,25%).

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. Såfremt koncernens ejendomme var fuldt udlejet, ville det medføre en forøgelse af dagsværdien på koncernens med t.DKK 11.650 fra t.DKK 177.810 til t.DKK 189.460 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30.09.14 med t.DKK 8.796.

Følsomheden ved ændring af den anvendte fradragprocent for tomgang er i øvrigt beskrevet i tabellen nedenfor.

|                                       | Lavere afkast |         | Årsrapport |         |
|---------------------------------------|---------------|---------|------------|---------|
| Ændring i tomgangsprocenten           | -             | -       | +5%        | +10%    |
| Markedsværdi, t.DKK                   | 189.460       | 177.810 | 175.400    | 173.210 |
| Ændring i markedsværdi, t.DKK         | 11.650        | 0       | -2.410     | -4.600  |
| Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK | 8.796         | 0       | -1.820     | -3.473  |

**18. KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER**

|                                                        | Moderselskab |         |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------|
|                                                        | 2013/14      | 2012/13 |
| Kostpris 01.10.                                        | 32.138       | 32.883  |
| Tilgang ved virksomhedsetableringer                    | 0            | 500     |
| Tilgang ved erhvervelse af ejerandele                  | 0            | 754     |
| Tilgang ved udvidelse af ejerandel                     | 5.500        | 26      |
| Tilgang ved kapitaludvidelse                           | 820          | 0       |
| Afgang ved salg af virksomhedsandel                    | -30.306      | -2.025  |
| Afgang ved udlodning Hillerød Syd A/S                  | -1.320       | 0       |
| Afgang ved nedsættelse af kapitalandel i datterselskab | -1.399       | 0       |
| Afgang ved ophør af virksomhed                         | -3           | 0       |
| Kostpris 30.09.                                        | 5.430        | 32.138  |
| Nedskrivning 01.10                                     | -10.036      | -8.687  |
| Nedskrivning af kapitalandele                          | -13.263      | -1.849  |
| Tilbageført nedskrivning af kapitalandele              | 20.726       | 500     |
| Nedskrivning 30.09.                                    | -2.573       | -10.036 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder 30.09.              | 2.857        | 22.102  |

Realia A/S' dattervirksomheder består af følgende:

|                            | Hjemsted  | Ejerandel | Andel af<br>stemme-<br>rettigheder | Egenkapital<br>t.DKK | Resultat<br>t.DKK | Aktivitet                              |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Realia Ejendomme A/S       | København | 100%      | 100%                               | 44.440               | -5.305            | Besiddelse af<br>investeringsejendomme |
| <b>Dattervirksomheder:</b> |           |           |                                    |                      |                   |                                        |
| K/S Realia Rødovre         | København | 100%      | 100%                               | 4.067                | -3.910            | Besiddelse af<br>investeringsejendomme |
| AG 1 ApS                   | København | 100%      | 100%                               | 4.260                | -7.957            | Investering i værdipapirer             |
| Formation A/S              | København | 100%      | 100%                               | -248                 | -1.672            | Koncern byggestyring                   |
| K/S Fredericia Megacenter  | København | 100%      | 100%                               | 418                  | 9                 | Færdigudvikling af erhvervsprojekt     |
| Komplementar AG ApS        | København | 100%      | 100%                               | 284                  | -2                | Komplementarselskab                    |
| K/S ASGAARD Annebergparken | København | 66,7%     | 66,7%                              | 337                  | 145               | Afventer endelig projektafslutning     |
| Annebergparken ApS         | København | 66,7%     | 66,7%                              | 137                  | 0                 | Komplementarselskab                    |
| K/S Kastaniehaven, Holbæk  | København | 66,7%     | 66,7%                              | -1.718               | -568              | Færdigudvikling af boligprojekt        |

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Sættelsen af ejerandele m.v. i dattervirksomheder er uændret i forhold til sidste år. Alle datterselskaber revideres af moderselskabets revisor.

**Der er sket følgende ændringer vedrørende dattervirksomheder:**

Realia A/S har i regnskabsåret frasolgt selskabet Nordic Development Group Holding ApS med samtlige underliggende selskaber. Realia A/S har i regnskabsåret udloddet kapitalandelene i Hillerød Syd A/S til Realia A/S' aktionærer i forbindelse med selskabets ordinære generalforsamling.

I forbindelse med datterselskabets K/S Asgaard Osted's frasalgs af sin projektejendom, er selskabet efterfølgende opløst ved solvent likvidation.

**19. KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER**

|                                                       | Koncern |         | Moderselskab |         |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                       | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Kostpris 01.10.                                       | 1.626   | 1.626   | 1.626        | 1.626   |
| Tilgang ved køb af kapitalandele                      | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Tilgang ved yderligere kapitalindskud                 | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Tilgang ved overgang fra datterselskab                | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Afgang ved omlægning af ejerandel                     | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Afgang ved salg af virksomhed                         | -1.626  | 0       | -1.626       | 0       |
| Kostpris 30.09.                                       | 0       | 1.626   | 0            | 1.626   |
| Op- og nedskrivninger 01.10.                          | 1.990   | 1.779   | 0            | 0       |
| Andel i årets resultat efter skat                     | -148    | 211     | 0            | 0       |
| Opskrivning i forbindelse med salg af virksomhed      | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Andel af årets egenkapitalbevægelser                  | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Modtaget udbytte                                      | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Årets nedskrivninger                                  | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Regulering af egenkapital i associeret selskab        | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Afgang ved salg af virksomhed                         | -1.842  | 0       | 0            | 0       |
| Op- og nedskrivninger 30.09.                          | 0       | 1.990   | 0            | 0       |
| Regnskabsmæssig værdi                                 | 0       | 3.616   | 0            | 1.626   |
| Indgår i regnskabet som følger:                       |         |         |              |         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder              | 0       | 3.616   | 0            | 1.626   |
| Hensat vedr. kapitalandele i associerede virksomheder | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Regnskabsmæssig værdi 30.09.                          | 0       | 3.616   | 0            | 1.626   |

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. I koncernregnskabets balance måles kapitalandelene efter indre værdis metode.

Koncernen har i regnskabsåret frasolgt kapitalandele i Tetris A/S og Tetris Holding ApS og har med udgangen af regnskabsåret ikke længere kapitalandele i associerede virksomheder.

**20. LÅNEAFTALER**

|                          | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                          | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Låneaftaler primo        | 28.400  | 21.000  | 30.613       | 21.000  |
| Tilgang i året           | 22.087  | 7.400   | 22.087       | 9.613   |
| Afdrag i året            | -2.000  | 0       | -4.213       | 0       |
| Afskrevet i året         | 0       | 0       | 0            | 0       |
|                          | 48.487  | 28.400  | 48.487       | 30.613  |
| Nedskrivning primo       | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Tilbageført nedskrivning | 0       | 0       | 0            | 0       |
|                          | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Låneaftaler i alt        | 48.487  | 28.400  | 48.487       | 30.613  |

Lånetilgodehavender består af:

- \* Lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 26.400 (2012/13 t.DKK 28.400).
- \* Lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 21.152 (2012/13 t.DKK 0).  
Lånet er ydet i forbindelse med salg af kapitalandele i Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS.
- \* Sælgerpantebrev fra køber af projektejendom i Osted, stort t.DKK 935 (2012/13 t.DKK 0).  
Sælgerpantebrevet er oprindelig stort t.DKK 1.000 og afvikles over 10 år.
- \* Lån til datterselskab Nordic Development Group Holding ApS stort t.DKK 0 (kun moderselskab) (2012/13 t.DKK 2.213).  
Lånet er indfriet i regnskabsåret.

Der er ingen sikkerhed for lån stort t.DKK 26.400 til hovedaktionæren Stensdal Group A/S.

For lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 21.152 er der sikkerhed i kapitalandelene i Nordic Development Group A/S, Tetris A/S og Tetris Holding ApS.

For sælgerpantebrev til køber af projektejendom i Osted, har pantebrevet tinglyst pant i den solgte ejendom.

Alle låneaftalerne er rentebærende og forrentet med en markedskonform lånerente.

Eventuelle nedskrivninger opgøres individuelt pr. kunde.

Det vurderes at regnskabsmæssig værdi af låneaftaler svarer til dagsværdien heraf.

Lån til hovedaktionæren stort t.DKK 26.400 afvikles med t.DKK 500 pr. kvartal og forfalder i sin helhed 30. september 2016.

Lån til hovedaktionæren stort t.DKK 21.152 er afdragsfrit indtil 31.12.2015, hvorefter det afvikles med t.DKK 500 pr. kvartal. Lånet forfalder i sin helhed 30. september 2016.

Sælgerpantebrev amortiseres over en periode på 10 år, med udløb den 31.12.2023.

**21. VAREBEHOLDNINGER**

|                                           | Koncern |         | Morderselskab |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|
|                                           | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14       | 2012/13 |
| Projektbeholdning, ejendomme              | 112.230 | 136.000 | 0             | 0       |
| Nedskrivninger til nettorealiseringsværdi | -1.900  | -4.134  | 0             | 0       |
|                                           | 110.330 | 131.866 | 0             | 0       |

I året er der nedskrevet t.DKK 13.933 på projektejendomme vedrørende Nordic Development Group Holding ApS, der pr. 30. september 2014 er frasolgt.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens ejendomme i projektbeholdningen. Ljekontrakterne indgås med op til 15 års uopsigelighed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter pr. statusdagen fordeler sig således:

|                                                             | Koncern |         | Morderselskab |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|
|                                                             | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14       | 2012/13 |
| Resterende uopsigelighed <= 1 år fra balancedagen           | 2.780   | 2.677   | 0             | 0       |
| Resterende uopsigelighed > 1 år og <= 5 år fra balancedagen | 8.450   | 8.060   | 0             | 0       |
| Resterende uopsigelighed > 5 år fra balancedagen            | 16.372  | 15.616  | 0             | 0       |
| I alt                                                       | 27.602  | 26.353  | 0             | 0       |

I projektbeholdningen indgår følgende projekter:

Projekt i Fredericia: Første etape færdiggjort og udlejet. Etapen er sat til salg og forventes solgt i det kommende regnskabsår.  
 Projekt i Holbæk: Etape 1 og 2 er færdiggjort og udlejet. Etape 3 forventes opført i det kommende regnskabsår.

Byggestyringsopgaver i Formation A/S - indgår med t.DKK 8

## 22. TILGODEHAVENDER

### Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

|                                                   | Koncern |         | Moderselskab |         |
|---------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                   | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser       | 5.125   | 1.510   | 10           | 62      |
| Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab | 0       | -2      | 0            | 0       |
|                                                   | 5.125   | 1.508   | 10           | 62      |

### Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab fremkommer således:

|                                                         |    |      |   |   |
|---------------------------------------------------------|----|------|---|---|
| Nedskrivninger primo                                    | -2 | -675 | 0 | 0 |
| Årets anvendelser af tidligere foretagne nedskrivninger | 0  | 673  | 0 | 0 |
| Yderligere nedskrivninger i året                        | 0  | 0    | 0 | 0 |
| Tilbageførte nedskrivninger i året                      | 2  | 0    | 0 | 0 |
| Nedskrivninger ultimo                                   | 0  | -2   | 0 | 0 |

Samtlige nedskrivninger er opgjort individuelt pr. kunde.

Det vurderes at regnskabsmæssig værdi af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser svarer til dagsværdien heraf.

### Tilgodehavender hos koncernforbundne og associerede virksomheder

|                                                                  | Koncern |         | Moderselskab |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                                  | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Tilgodehavender hos koncernforbundne og associerede virksomheder | 466     | 640     | 77.793       | 75.684  |
| Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab                | 0       | 0       | -1.393       | -808    |
|                                                                  | 466     | 640     | 76.400       | 74.876  |

Samtlige nedskrivninger er opgjort individuelt pr. koncernforbundet/associeret virksomhed.

## 23. LIKVIDE BEHOLDNINGER

|                               | Koncern |         | Moderselskab |         |
|-------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                               | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Kontanter og bankindeståender | 75      | 180     | 0            | 5       |
| Deponeringer                  | 2.307   | 697     | 0            | 0       |
|                               | 2.382   | 877     | 0            | 5       |

**24. AKTIEKAPITAL**

|                     | Morderselskab |         |
|---------------------|---------------|---------|
|                     | 2013/14       | 2012/13 |
| Aktiekapital 01.10. | 13.200        | 13.200  |
| Aktiekapital 30.09. | 13.200        | 13.200  |

Aktiekapitalen består af 1.320.000 aktier à 10 DKK. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til aktierne.

Der har ikke været ændringer til antallet af udstedte aktier de seneste 5 år.

**25. EGNE AKTIER (MODERSELSKAB)**

|                    | Antal           |                 | Nominel værdi  |                | Andel af aktiekapitalen |              |
|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------|
|                    | 2013/14<br>stk. | 2012/13<br>stk. | 2013/14<br>DKK | 2012/13<br>DKK | 2013/14<br>%            | 2012/13<br>% |
| Egne aktier 01.10. | 70.294          | 70.294          | 702.940        | 702.940        | 5,33%                   | 5,33%        |
| Egne aktier 30.09. | 70.294          | 70.294          | 702.940        | 702.940        | 5,33%                   | 5,33%        |

Alle egne aktier ejes af Realia A/S.

## 26. UDSKUDT SKAT

|                                                                                                   | Koncern                        |                                      | Moderselskab                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                   | Udskudte<br>skatte-<br>aktiver | Udskudte<br>skattefor-<br>pligtelser | Udskudte<br>skatte-<br>aktiver | Udskudte<br>skattefor-<br>pligtelser |
| Udskudt skat 01.10.2012                                                                           | 0                              | 5.197                                | 2.372                          | 0                                    |
| Anvendt underskud i sambeskattet koncern                                                          | 0                              | 12                                   | 0                              | 0                                    |
| Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelse under fortsættende aktiviteter               | 0                              | 2.386                                | 72                             | 0                                    |
| Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelse under ophørte aktiviteter                    | 0                              | -1.693                               | -73                            | 0                                    |
| Udskudt skat 30.09.2013                                                                           | 0                              | 5.902                                | 2.371                          | 0                                    |
| Anvendt underskud i sambeskattet koncern                                                          | 0                              | -773                                 | -46                            | 0                                    |
| Netto afgang vedrørende frasolgte virksomheder                                                    |                                | 3.226                                |                                |                                      |
| Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelse under fortsættende aktiviteter               | 0                              | -1.847                               | -406                           | 0                                    |
| Regulering af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen vedrørende ændret selskabsskatteprocent | 0                              | 322                                  | -48                            | 0                                    |
| Udskudt skat 30.09.2014                                                                           | 0                              | 6.830                                | 1.871                          | 0                                    |

**26. UDSKUDT SKAT (FORSAT)**

|                                     | Saldo<br>01.10 | Indregnet i<br>resultatop-<br>gørelse for<br>fortsæt-<br>tende<br>aktiviteter | Anvendt i<br>koncern-<br>sam-<br>beskatning | Netto<br>tilgang<br>ved-<br>rørende<br>tilkøbte<br>selskaber | Netto<br>afgang<br>ved-<br>rørende<br>fraskolgte<br>selskaber | Saldo<br>30.09 |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Koncern</b>                      |                |                                                                               |                                             |                                                              |                                                               |                |
| 2012/13                             | 14.463         | -1.006                                                                        | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | 13.457         |
| Anlægsaktiver                       | 114            | 263                                                                           | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | 377            |
| Kortfristede aktiver                | -9.380         | 1.436                                                                         | 13                                          | 0                                                            | 0                                                             | -7.932         |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 5.197          | 693                                                                           | 13                                          | 0                                                            | 0                                                             | 5.902          |
| 2013/14                             | 13.457         | -831                                                                          | 0                                           | 0                                                            | -7                                                            | 12.619         |
| Anlægsaktiver                       | 377            | -27                                                                           | 0                                           | 0                                                            | 16                                                            | 366            |
| Kortfristede aktiver                | -7.932         | -668                                                                          | -758                                        | 0                                                            | 3.203                                                         | -6.155         |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 5.902          | -1.526                                                                        | -758                                        | 0                                                            | 3.212                                                         | 6.830          |
| <b>Moderselskab</b>                 |                |                                                                               |                                             |                                                              |                                                               |                |
| 2012/13                             | -148           | 21                                                                            | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | -127           |
| Anlægsaktiver                       | 490            | -129                                                                          | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | 361            |
| Kortfristede aktiver                | -2.714         | 109                                                                           | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | -2.605         |
| Fremførbare skattemæssige underskud | -2.372         | 1                                                                             | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | -2.371         |
| 2013/14                             | -127           | 41                                                                            | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | -86            |
| Anlægsaktiver                       | 361            | -15                                                                           | 0                                           | 0                                                            | 0                                                             | 346            |
| Kortfristede aktiver                | -2.605         | 428                                                                           | 46                                          | 0                                                            | 0                                                             | -2.131         |
| Fremførbare skattemæssige underskud | -2.371         | 454                                                                           | 46                                          | 0                                                            | 0                                                             | -1.871         |

De samlede ikke indregnede skatteaktiver pr. 30.09.14 udgør t.DKK 0 (2012/13: t.DKK 0).

Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten i Danmark fra 25% til 22% over en 3-årig periode fra 2013 til 2016 er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. I koncernen indebærer ændringen en påvirkning af årets resultat på t.DKK -322, en uændret balancesum, men en reduktion af egenkapitalen med t.DKK 322 som følge af det ændrede skøn. I moderselskabet indebærer ændringen en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 48, en formindskelse af balancesummen med t.DKK 48 og en formindskelse af egenkapitalen med t.DKK 48 som følge af det ændrede skøn.

**27. ØVRIGE HENSÆTTELSER**

|                              | Koncern |         | Moderselskab |         |
|------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                              | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Regnskabsmæssig værdi primo  | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Hensættelser i året          | 1.087   | 0       | 0            | 0       |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.087   | 0       | 0            | 0       |

Øvrige hensættelser vedrører reklamations- og garantiforpligtelser.

**28. KREDITINSTITUTTER**

|                                                        | Koncern |         | Moderselskab |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                        | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom | 127.564 | 98.119  | 0            | 0       |
| Prioritetsgælden forfalder til betaling således:       |         |         |              |         |
| Inden for et år fra balancedagen                       | 2.465   | 1.186   | 0            | 0       |
| Mellem et og fem år fra balancedagen                   | 18.662  | 8.853   | 0            | 0       |
| Efter fem år fra balancedagen                          | 106.437 | 88.080  | 0            | 0       |
|                                                        | 127.564 | 98.119  | 0            | 0       |
| Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:        |         |         |              |         |
| Kortfristede forpligtelser                             | 2.465   | 1.186   | 0            | 0       |
| Langfristede forpligtelser                             | 125.099 | 96.933  | 0            | 0       |

|                                 | Koncern                |                    | Moderselskab           |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                 | Forfald inden for 1 år | Forfald efter 1 år | Forfald inden for 1 år | Forfald efter 1 år |
| Langfristede gældsforpligtelser |                        |                    |                        |                    |
| Prioritetsgæld                  | 2.465                  | 125.099            | 0                      | 0                  |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2.465                  | 125.099            | 0                      | 0                  |

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter udgjorde pr. 30.09.14 t.DKK 141.884 (2012/13: t.DKK 109.480).

**29. KREDITINSTITUTTER, KORTFRISTET**

|                | Koncern |         | Moderselskab |         |
|----------------|---------|---------|--------------|---------|
|                | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Kassekreditter | 53.943  | 86.094  | 9.999        | 8.694   |
|                | 53.943  | 86.094  | 9.999        | 8.694   |

Bankgælden forfalder på anfordring og er indregnet under kortfristede forpligtelser.

**30. LEVERANDØRGÆLD**

|                                                             | Koncern |         | Moderselskab |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                             | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Gæld til leverandører for leverede varer og tjenesteydelser | 2.332   | 1.767   | 268          | 419     |

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsens dagsværdi.

**31. ANDEN GÆLD**

|                                          | Koncern |         | Moderselskab |         |
|------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                          | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 157     | 25      | 0            | 5       |
| Feriepengeforpligtelser                  | 612     | 461     | 0            | 361     |
| Modtagne deposita fra lejere             | 5.697   | 5.967   | 0            | 0       |
| Andre skyldige omkostninger              | 4.159   | 4.027   | 300          | 414     |
|                                          | 10.626  | 10.480  | 300          | 780     |

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsens dagsværdi.

### 32. EVENTUALFORPLIGTELSE, SIKKERHEDSSTILLELSE OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

#### Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

|                                              | Koncern |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|
|                                              | 2013/14 | 2012/13 |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme | 227.114 | 232.562 |
| Heraf investeringsejendomme                  | 116.650 | 122.960 |
| Heraf projektbeholdning, ejendomme           | 110.330 | 109.602 |

Realia A/S har kautioneret for Realia Ejendomme A/S's gæld til Jyske Bank.

Realia A/S har kautioneret for K/S Fredericia Megacenters gæld til Jyske Bank.

Realia A/S har kautioneret for K/S Kastaniehaven, Holbæks gæld til Handelsbanken.

Pr. 30.09.2014 er der samlet trukket t.DKK 74.725 på ovenstående kautionerede kreditter og lån (2012/13: t.DKK 77.400).

Herudover er der stillet følgende sikkerhed:

Realia A/S har pantsat sine kapitalandele i K/S Asgaard Annebergparken og Annebergparken ApS til sikkerhed for K/S Kastaniehaven, Holbæk's gæld til Handelsbanken.

Realia A/S har kautioneret for K/S Fakta Lejre's gæld til BRF. Pr. 30.09.14 udgør restgælden t.DKK 7.975 (2012/13 t.DKK 8.355) Nom. t.DKK 6.000 og nom. t.DKK 8.000 ejerpantebrev med pant i ejendommen tilhørende K/S Fredericia Megacenter er pantsat til sikkerhed for koncernens engagement med Jyske Bank.

Nom. t.DKK 6.500 skadesløsbrev med pant i ejendommen tilhørende K/S Fredericia Megacenter er pantsat til sikkerhed for koncernens engagement med Jyske Bank.

245.000 stk. aktier i Glunz & Jensen A/S med kursværdi pr. 30.09.2014 stor t.DKK 11.883 er pantsat til sikkerhed for kredit i K/S Fredericia Megacenter. Træk på den omhandlede kredit udgør pr. 30.09.2014 t.dkk 21.200 (2012/13 t.DKK 53.650).

Der er ingen eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser i relation til associerede selskaber.

### 33. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

|                                        | Koncern |         | Morderselskab |         |
|----------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|
|                                        | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14       | 2012/13 |
| Ændring i projektbeholdning, ejendomme | -853    | -24.645 | 0             | 0       |
| Ændring i tilgodehavender              | 5.868   | -3.444  | -2.019        | 3.646   |
| Ændring i leverandørgæld m.v.          | 1.768   | -9.234  | -2.063        | 2.164   |
|                                        | 6.783   | -37.323 | -4.082        | 5.810   |

### 34. NÆRTSTÅENDE PARTER

#### Nærtstående parter med kontrol

Følgende parter har kontrol over Realia A/S:

| Navn               | Hjemsted  | Grundlag for kontrol                      |
|--------------------|-----------|-------------------------------------------|
| Søren Stensdal     | Lejre     | Hovedaktionær i Stensdal Group A/S        |
| Stensdal Group A/S | København | Aktionær med flertal af stemmerettigheder |

For oversigt over dattervirksomheder og associerede virksomheder henvises til organisationsdiagrammet samt note 18 og 19.

#### Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem Realia A/S og nærtstående parter til denne.

|                                                                                | Salg af varer | Køb af varer | Salg af tjenesteydelser | Køb af tjenesteydelser | Tilgodehavender | Gæld   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------------|------------------------|-----------------|--------|
| <b>Koncernen</b>                                                               |               |              |                         |                        |                 |        |
| 2013/14                                                                        |               |              |                         |                        |                 |        |
| Dattervirksomheder                                                             | 0             | 0            | 1.285                   | 0                      | 89.343          | 89.343 |
| Associerede virksomheder                                                       | 0             | 0            | 0                       | 693                    | 0               | 0      |
| Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne | 0             | 0            | 6.191                   | 0                      | 47.552          | 0      |
|                                                                                | 0             | 0            | 7.476                   | 693                    | 136.895         | 89.343 |
| 2012/13                                                                        |               |              |                         |                        |                 |        |
| Dattervirksomheder                                                             | 0             | 0            | 1.476                   | 0                      | 88.498          | 88.498 |
| Associerede virksomheder                                                       | 0             | 0            | 0                       | 754                    | 6               | 0      |
| Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne | 0             | 56           | 4.457                   | 0                      | 29.040          | 0      |
|                                                                                | 0             | 56           | 5.933                   | 754                    | 117.544         | 88.498 |
| <b>Moderselskabet</b>                                                          |               |              |                         |                        |                 |        |
| 2013/14                                                                        |               |              |                         |                        |                 |        |
| Dattervirksomheder                                                             | 0             | 0            | 370                     | 0                      | 77.793          | 11.398 |
| Associerede virksomheder                                                       | 0             | 0            | 0                       | 180                    | 0               | 0      |
| Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne | 0             | 1            | 215                     | 0                      | 47.552          | 0      |
|                                                                                | 0             | 1            | 585                     | 180                    | 125.345         | 11.398 |
| 2012/13                                                                        |               |              |                         |                        |                 |        |
| Dattervirksomheder                                                             | 0             | 0            | 1.351                   | 0                      | 75.684          | 12.814 |
| Associerede virksomheder                                                       | 0             | 0            | 0                       | 754                    | 6               | 0      |
| Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne | 0             | 1            | 697                     | 0                      | 29.040          | 0      |
|                                                                                | 0             | 1            | 2.048                   | 754                    | 104.730         | 12.814 |

### 34. NÆRTSTÅENDE PARTER (FORSAT)

Salg af varer til nærtstående parter er sket til koncernens normale salgspriser.

Salg af tjenesteydelser er sket til kostpris med en markedsbaseret avance.

Køb af varer er ligeledes foretaget til markedspriser.

Køb og salg af tjenesteydelser består primært af husleje samt administrationsassistance.

Der er ikke stillet sikkerhed eller givet garantier for udeståender på balancedagen. Såvel tilgodehavender som gæld vil blive afviklet ved kontant betaling. Der er i regnskabsåret foretaget gældseftergivelse overfor K/S Asgaard Osted for t.DKK 49. Herudover er der ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

### 35. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

#### Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret overfor en række finansielle risici, herunder markedsrisici (valuta- og renterisiko), kreditrisici og likviditetsrisici. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en bestyrelsesgodkendt finanspolitik, der opererer med en lav risikoprofil, således at valuta-, rente- og kreditrisici kun opstår med udgangspunkt i kommercielle forhold.

Koncernens anvendelse af afledte finansielle instrumenter er reguleret gennem en skriftlig politik vedtaget af bestyrelsen samt af interne forretningsgange, der bl.a. fastlægger beløbsgrænser og hvilke afledte finansielle instrumenter, der kan anvendes.

Beregningen af markedsværdier på finansielle instrumenter er opgjort på basis af observerbare markedsdata og ved hjælp af metoder, der er i overensstemmelse med praksis på området.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

#### Valutarisici

Koncernen har efter frasalg af Nordic Development Group Holding ApS med tilhørende datterselskaber ikke nogen valutaeksponering og dermed ikke nogen valutarisiko.

#### Renterisici

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernenes lån enten ved indgåelse af fastforrentede lån eller afledte finansielle instrumenter, der konverterer variabel rente til fast rente, når det vurderes at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed.

Der er indgået renteswap fra variabel rente til fast rente på 4,36% p.a. af lån på t.DKK. 10.401, udløb 31.12.2026. Markedsværdien heraf udgør t.DKK. -2.367 pr. 30.09.2014 (2012/13: t.DKK -1.768).

**35. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORSAT)**

Koncernens nettorentebærende gæld udgør t.DKK 130.653 pr. 30.09.2014 og fremkommer som følger:

|                                          | Nettorente-<br>bærende<br>gæld pr.<br>30.09.2014 | Heraf fastfor-<br>rentet (*) | Heraf afdæk-<br>ket ved Swap | Variabelt<br>forrentet<br>30.09.2014 | Variabelt<br>forrentet<br>30.09.2013 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Forrentede tilgodehavender</b>        |                                                  |                              |                              |                                      |                                      |
| Lånetilgodehavender                      | 48.487                                           | 0                            | 935                          | 47.552                               | 28.400                               |
| Andre forrentede tilgodehavender         | 466                                              | 0                            | 0                            | 466                                  | 640                                  |
| Likvide beholdninger                     | 2.382                                            | 0                            | 0                            | 2.382                                | 877                                  |
|                                          | 51.335                                           | 0                            | 935                          | 50.400                               | 29.917                               |
| <b>Forrentet gæld</b>                    |                                                  |                              |                              |                                      |                                      |
| Kreditinstitutter, langfristet           | 125.099                                          | 73.742                       | 10.401                       | 40.956                               | 13.588                               |
| Kreditinstitutter og banker, kortfristet | 56.408                                           | 101                          | 0                            | 56.307                               | 87.191                               |
| Anden forrentet gæld                     | 15                                               | 0                            | 0                            | 15                                   | 0                                    |
|                                          | 181.522                                          | 73.844                       | 10.401                       | 97.277                               | 100.779                              |
| <b>Nettorentebærende gæld</b>            | 130.187                                          | 73.844                       | 9.466                        | 46.877                               | 70.862                               |

\*) Tilgodehavende og gæld med rentetilpasning senere end 12 mdr. efter balancedagen betragtes som fastforrentet. Af fastforrentet gæld er t.DKK 73.844 med rentetilpasning i 2018.

Vedrørende koncernens variabelt forrentede bankindeståender, prioritetsgæld og bankgæld ville en stigning på 1%-point p.a. i forhold til balancedagens renteniveau have haft en negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital på t.DKK 357 (2012/13: negativ indvirkning 531 t.DKK). Et tilsvarende fald i renteniveau ville have betydet en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.

**Kreditrisici**

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkeltkunder eller samarbejdspartnere. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kreditt vurderes.

**Likviditetsrisici**

Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af moderselskabet i det omfang, dette er hensigtsmæssigt. Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler, værdipapirer og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilfredsstillende likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

**35. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)**

|                                                                                                                        | Koncern |         | Moderselskab |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                                                                                        | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| <b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>                                                                          |         |         |              |         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                                                                                    | 11.889  | 19.605  | 6            | 5       |
| Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen                                                    | 11.889  | 19.605  | 6            | 5       |
| Finansielle aktiver anvendt som sikringsinstrumenter                                                                   | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Låneaftaler                                                                                                            | 48.487  | 28.400  | 48.487       | 30.613  |
| Deposita                                                                                                               | 0       | 26      | 0            | 26      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser                                                                            | 5.125   | 1.508   | 10           | 62      |
| Tilgodehavender, koncernforbundne virksomheder                                                                         | 466     | 640     | 76.400       | 73.967  |
| Tilgodehavender, associerede virksomheder                                                                              | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Andre tilgodehavender                                                                                                  | 228     | 7.823   | 80           | 128     |
| Likvide beholdninger                                                                                                   | 2.382   | 877     | 0            | 5       |
| Udlån og tilgodehavender                                                                                               | 56.688  | 39.274  | 124.977      | 104.801 |
| Finansielle aktiver bestemt for salg                                                                                   | 0       | 0       | 0            | 0       |
| Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning, eller ikke opfylder betingelser for effektiv sikring | 2.367   | 1.768   | 0            | 0       |
| Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen                                               | 2.367   | 1.768   | 0            | 0       |
| Kreditinstitutter, langfristet                                                                                         | 125.099 | 96.933  | 0            | 0       |
| Kreditinstitutter, kortfristet                                                                                         | 56.408  | 87.280  | 9.999        | 8.694   |
| Leverandørgæld                                                                                                         | 2.332   | 1.767   | 268          | 419     |
| Gæld til koncernforbundne virksomheder                                                                                 | 15      | 0       | 11.398       | 12.814  |
| Anden gæld                                                                                                             | 8.259   | 8.712   | 300          | 780     |
| Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris                                                          | 192.113 | 194.692 | 21.965       | 22.707  |

**35. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)**

Der foretages direkte nedskrivninger af udlån og tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, f.eks. ved betalingsstandsning eller lign. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi. I koncernens udlån og tilgodehavender fra salg pr. 30/9-2014 indgår tilgodehavender på i alt t.DKK 56.686 (2012/13: t.DKK 29.369), der efter en individuel vurdering ikke er nedskrevet (2012/13 nedskrevet med t.DKK 2). Årets individuelle nedskrivning på tilgodehavender udgør t.DKK 0 (2012/13: 2 t.DKK). I moderselskabets udlån og tilgodehavender pr. 30/9-2014 indgår tilgodehavender på i alt t.DKK 124.962 (2012/13: t.DKK 104.148), der efter en individuel vurdering er nedskrevet til t.DKK 123.569 (2012/13: t.DKK 103.340). Årets individuelle nedskrivning på tilgodehavender udgør t.DKK 1.393 (2012/13: t.DKK 808).

|                                                                     | Koncern |         | Moderselskab |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                                                     | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender fordeler sig således: |         |         |              |         |
| Overforfaldne med op til en måned                                   | 0       | 69      | 0            | 50      |
| Overforfaldne mellem en og tre måneder                              | 0       | 75      | 0            | 0       |
| Overforfaldne mellem tre og seks måneder                            | 732     | 261     | 0            | 0       |
| Overforfaldne over seks måneder                                     | 16      | 692     | 0            | 0       |
|                                                                     | 748     | 1.097   | 0            | 50      |

Koncernens betalingsbetingelser er netto kontant, dermed opfattes tilgodehavender over 14 dage som overforfaldne.

|                                          | Koncern |         | Moderselskab |         |
|------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                          | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Afdrag på låneaftaler forfalder således: |         |         |              |         |
| Låneaftaler i alt                        | 48.487  | 28.400  | 48.487       | 30.613  |
| Under 6 måneder                          | 1.036   | 1.000   | 1.036        | 3.213   |
| Mellem 6 og 12 måneder                   | 1.037   | 1.000   | 1.037        | 1.000   |
| Mellem 1 og 2 år fra balancedagen        | 45.632  | 2.000   | 45.632       | 2.000   |
| Mellem 2 og 3 år fra balancedagen        | 86      | 24.400  | 86           | 24.400  |
| Efter 3 år fra balancedagen              | 696     | 0       | 696          | 0       |
|                                          | 48.487  | 28.400  | 48.487       | 30.613  |

Selskabets ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med selskabets og aktionærenes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld. Koncernens overordnede strategi er uændret i forhold til sidste år. Koncernens kapitalstruktur består af gæld, der omfatter finansielle forpligtelser i form af prioritetsgæld, bankgæld og skyldig selskabsskat, likvide beholdninger og egenkapital, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver samt overført resultat.

### 35 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Nedenfor vises klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)

|                                                                   | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | I alt  |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|--------|
| Børsnoterede aktier                                               | 11.889   | 0        | 0        | 11.889 |
| Finansielle aktiver disponible for salg                           | 11.889   | 0        | 0        | 11.889 |
| Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning  | 0        | 2.367    | 0        | 2.367  |
| Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatet | 0        | 2.367    | 0        | 2.367  |

Der er ikke sket overførsler mellem niveau 1 og niveau 2 i regnskabsåret 2013/14.

#### Finansiel gearing

Selskabets bestyrelse gennemgår koncernens kapitalstruktur to gange årligt i forbindelse med aflæggelse af halvårsrapporter og årsrapporter. Som en del af denne gennemgang vurderer bestyrelsen koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital. Koncernen har som målsætning at have en finansiell gearing der ikke overstiger 2,0 opgjort som forholdet mellem nettorentebærende gæld og egenkapital i alt. Den finansielle gearing er pr. 30. september 2014 0,84 (2012/13: 0,87).

Den finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således:

|                                  | Koncern |         |
|----------------------------------|---------|---------|
|                                  | 2013/14 | 2012/13 |
| Lånetilgodehavender              | -48.487 | -28.400 |
| Andre forrentede tilgodehavender | -466    | -640    |
| Likvide beholdninger             | -2.382  | -877    |
| Kreditinstitutter, langfristet   | 125.099 | 96.933  |
| Kreditinstitutter, kortfristet   | 56.408  | 87.280  |
| Anden forrentet gæld             | 15      | 0       |
| Nettorentebærende gæld           | 130.187 | 154.296 |
| Finansiel gearing                | 0,84    | 0,87    |

#### Misligholdelse af låneaftaler

Koncernen har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

### 36. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret:

|                                       | Koncern |         | Moderselskab |         |
|---------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|
|                                       | 2013/14 | 2012/13 | 2013/14      | 2012/13 |
| Lovpligtig revision                   | 410     | 553     | 200          | 315     |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 42      | 0       | 42           | 0       |
| Skatterådgivning                      | 0       | 29      | 0            | 13      |
| Andre ydelser end revision            | 0       | 3       | 0            | 0       |
|                                       | 452     | 585     | 242          | 328     |

### 37. AKTIONÆRFORHOLD

Realia A/S har registreret følgende kapitalejere med mindst 5 % af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

\* Stensdal Group A/S, Rentemestervej 14, 2400 København NV, modervirksomhed med 78,33 % af selskabskapitalen og 78,33 % af selskabskapitalens stemmerettigheder.

Realia A/S indgår som følge heraf i koncernregnskabet for Stensdal Group A/S.

### 38. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

### 39. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 18. december 2014 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Realia A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. januar 2015.





