



ÅRSRAPPORT 2013

FORENINGEN
european retail





Indhold

- | | | | |
|----|-------------------------------------|----|-----------------------------------|
| 3 | Bestyrelsens beretning | 14 | Anvendt regnskabspraksis |
| 5 | Hoved- og nøgletal | 19 | Totalindkomstopgørelse |
| 6 | Risikofaktorer | 20 | Balance |
| 6 | Corporate Governance | 22 | Opgørelse af investorernes formue |
| 7 | Investor information | 23 | Pengestrømsopgørelse |
| 8 | Organisation og ledelse | 25 | Noter |
| 10 | Ejendomsporteføljen | 38 | Fondsbørsinformation |
| 12 | Ledelsespåtegning | 39 | Selskabsoplysninger mv. |
| 13 | Den uafhængige revisors erklæringer | | |

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Foreningen har investeringer i Finland, Sverige og Danmark.

Såvel investeringerne i Finland som i Sverige er i 2013 forløbet tilfredsstillende.

Derimod er det ikke i 2013 lykkedes at forbedre udlejningssituationen i den danske investering i Gallerierne i Hillerød.

På grund af stærkt stigende finansieringsudgifter, der ikke giver mulighed for en rentabel drift, er samtlige ejendomme sat til salg. I juli 2013 blev ejendommen i Skellefteå i Sverige solgt.

Finansiering

Ca. 67% af Foreningens lån er ydet af FS Property Finans A/S (oprindeligt ydet af FIH Erhvervsbank A/S). Disse lån blev opsagt i 2011 men forlænges fortsat løbende, da ny finansiering ikke er opnået. Finansieringsomkostningerne er i den forbindelse steget markant.

Det er med de finansielle kreditorer indtil videre aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret.

Afkast

Foreningen european retail har i 2013 givet et negativt afkast på 100,0% mod et negativt afkast i 2012 på 38,2%. Afkastet er beregnet som den procentvise ændring i indre værdi.

Børskursen på foreningsbeviserne faldt i 2013 med 92% fra kurs 5,0 (ultimo 2012) til kurs 0,4 (ultimo 2013).

Foreningen european retail har ikke foretaget udlodning i 2013 for regnskabsåret 2012.

Udlodning for 2013

Da egenkapitalen er mindre end DKK 100 mio. pr. 31. december 2013, vil der i henhold til vedtægternes § 13.2 ikke blive foretaget udlodning.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen ultimo 2013 er sket på basis af eksterne ejendomsvurderinger eller værdi i henhold til rammeaftale.

Årsresultatet

Koncernen opnåede i 2013 et bruttoresultat før værdireguleringer på DKK 69,6 mio. mod DKK 70,7 mio. i 2012. Ejendomsporteføljen er negativt værdireguleret med DKK 185,5 mio. Andre drifts- og administrati-



onsomkostninger udgjorde i 2013 DKK 11,1 mio. mod DKK 12,7 mio. i 2012, og finansielle poster udgjorde DKK -47,9 mio. mod DKK -170,6 mio. i 2012. Den positive afvigelse på finansielle poster i forhold til 2012 skyldes primært negativ dagsværdiregulering af Foreningens swaps i 2012, samt positive dagsværdireguleringer af foreningens swaps i 2013. Endvidere er de finansielle poster positivt reguleret med DKK 89 mio. vedrørende dagsværdiregulering af gæld. Der henvises i øvrigt til note 16. Årets resultat blev DKK -87,9 mio. mod DKK -146,9 mio. i 2012.

Bestyrelsen anser Koncernens samlede resultat for 2013 på DKK -87,9 mio. for særdeles utilfredsstillende.

Foreningskapital – medlemsbeviser

Der er i 2013 ikke indløst investeringsbeviser som følge af, at indløsning af medlemsbeviser ikke kan finde sted i henhold til vedtægternes § 9.4. Foreningskapitalen er ikke udvidet med emissioner i 2013.

Den samlede foreningskapital ved udgangen af 2013 DKK 465.250.200 og investorernes samlede formue udgør DKK 0 inkl. årets resultat pr. 31. december 2013.

Generalforsamlinger 2013

Foreningen european retails har afholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. marts 2013. Der blev stillet forslag om midlertidig ophævelse af indløsningsretten ved indsættelse af pkt. 9.4. i vedtægterne. Forslaget blev vedtaget af generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling blev afholdt den 25. april 2013.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indgået aftale med Foreningens banker om fortsat finansiering. Der henvises til bestyrelsens redegørelse ovenfor og til note 1.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder frem til offentliggørelsen af denne årsrapport, som burde have været indarbejdet eller oplyst i årsrapporten for 2013.

Finansielt beredskab

Foreningen har ikke selvstændigt et tilstrækkeligt finansielt beredskab, men har med de finansielle kreditorer aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske en oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet er sikret.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Samfundsansvar – Corporate Social Responsibility (CSR)

Foreningen har ikke vedtaget en samlet politik for samfundsansvar. Foreningen arbejder indenfor og overholder eksisterende love og retningslinjer for bl.a. menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion.

Bestyrelsen er sig bevidst, at kvinder er underrepræsenteret i Foreningens bestyrelse og ønsker at understøtte og bidrage til, at andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer øges. Bestyrelsen har under hensyn til Foreningens virksomhed og den branche, som Foreningen opererer i, fastsat følgende kvantitative måltal:

– Andelen af kvindelige generalforsamlingsvalgte medlemmer af Foreningens bestyrelse skal udgøre mindst 1/3 inden Foreningens ordinære generalforsamling i 2018.

Det fastsatte måltal er efter bestyrelsens opfattelse et ambitiøst og realistisk måltal for en virksomhed inden for den branche, som Foreningen opererer i. Det er imidlertid bestyrelsens ønske og forhåbning, at dette måltal kan øges yderligere, når det ovenfor fastsatte måltal er opnået.

Det er ultimativt medlemmerne, der på Foreningens generalforsamlinger vælger bestyrelsesmedlemmerne og derved også fastsætter den køns-mæssige sammensætning.

Foreningen vil hvert år i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten (jf. årsregnskabslovens § 99 b) redegøre for status for opfyldelsen af de fastsatte måltal for kvindelige generalforsamlingsvalgte medlemmer af Foreningens bestyrelse.

Der er ikke i regnskabsåret 2013 sket en ændring af repræsentationen af kønnene i bestyrelsen.

Forventninger til 2014

Som følge af forventninger til stadig stigende finansieringsomkostninger forventes årets resultat for 2014, før værdiregulering af ejendomme, at være negativt i betydeligt omfang.

Da ejendommene er sat til salg og da der er naturlig usikkerhed omkring endelige salgsværdier og afhændelsestidspunkt, er det ikke muligt at oplyse et forventet resultat for 2014.

Generalforsamling 2014

Foreningen european retail afholder ordinær generalforsamling torsdag den 24. april 2014 kl. 16:00 hos Nielsen Nørager, Frederiksberggade 16, 1459 København K.

HOVEDPUNKTER 2013

- Koncernen opnåede et bruttoresultat før værdireguleringer på DKK 69,6 mio.
- Fortsat problemer med driften af Gallerierne i Hillerød
- Værdireguleringer af ejendomme på DKK -185.5 mio.
- Årets resultat udgjorde DKK -87,9 mio.
- Foreningskapitalens forrentning på -18,9%
- Ejendommene genererer et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,7% beregnet som bruttoresultat før værdireguleringer x 100 i forhold til ejendommenes gennemsnitlige regnskabsmæssige værdi (se definition af nøgletal, side 18)



Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK MILLIONER					
	2013	2012	2011	2010	2009
Totalindkomstopgørelse					
Lejeindtægter	86,1	89,9	93,5	94,6	92,7
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	(185,5)	(32,4)	(79,3)	31,3	(99,2)
Driftsresultat	(127,0)	22,3	(32,4)	86,1	(54,2)
Resultat af finansielle poster	47,9	(174,0)	(61,3)	(36,7)	(28,9)
Årets resultat	(87,9)	(146,9)	(94,0)	46,9	(83,5)
Totalindkomst	(89,6)	(55,4)	(157,4)	43,8	(91,3)
Balance					
Investerings ejendomme	872,3	1.235,7	1.219,8	1.273,0	1.168,0
Investorenes formue	0,0	89,6	144,9	306,2	205,8
Foreningskapital	465,3	465,3	465,3	473,8	283,7
Balancesum	898,1	1.274,5	1.263,8	1.373,2	1.210,2
Koncernrelaterede nøgletal					
Afkastningsgrad	(9,8)%	(11,5)%	(7,4)%	3,4 %	(6,9)%
Administrationsomkostninger i procent	24,8%	10,8 %	8,9 %	9,6 %	11,9 %
Foreningskapitalens forrentning	(18,9)%	(31,6)%	(20,2)%	11,0 %	(30,0)%
Afkast i procent *	(100,0)%	(38,2)%	(51,8)%	(5,0)%	(29,6)%
Investeringsafkast	(12,0)%	1,8 %	(2,6)%	7,1 %	(4,5)%
Fondsbørsrelaterede nøgletal					
Børskurs 31. december	0,4	5,0	13,0	30,1	59,0
Indre værdi 31. december	0,0	19,2	31,2	64,6	72,5
Udbytte	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,25 %
Ejendomsrelaterede nøgletal					
Tilpasset resultat før regulering til dagsværdier og skat	119,8	(104,1)	7,3	17,9	25,3
Lejebærende areal i kvm.	86.676,0	91.107,0	91.107,0	90.815,0	88.730,0
Gennemsnitlig husleje pr. kvm. (DKK)	993,3	986,5	1.025,9	1.041,9	1.044,7
Gennemsnitlig regnskabsmæssige værdier pr. kvm. (DKK)	12.160,3	13.476,0	13.680,9	13.439,7	13.596,9
Udlejningsprocent	76,2%	78,7%	93,4%	90,6%	91,9%
Afkast på ejendomsporteføljen	6,7%	6,0%	5,7%	5,9%	5,9%
Forrentning af gennemsnitlig formue før reguleringer til dagsværdi og skat	267,5%	(88,8)%	3,3%	7,0%	9,5%
Forrentning af gennemsnitlig formue efter reguleringer til dagsværdi før skat	(146,8)%	(119,3)%	(35,6)%	19,9 %	(28,3)%
Gennemsnitlig lånerente	8,1 %	7,4 %	6,4 %	5,1 %	3,5 %
Resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	(18,9)	(31,6)	(20,2)	11,0	(30,0)
Udvandet resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	(18,9)	(31,6)	(20,2)	11,0	(30,0)
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser (1.000 stk.)	4.651,8	4.651,8	4.660,5	4.279,8	2.786,6

* Korrigeret for udvanding som følge af gennemført emission i marts 2010, er afkastet i 2010 15,4%.

Risikofaktorer

Foreningen er under afvikling i form af, at ejendommene er sat til salg på foranledning af kreditorerne. Risici i forbindelse med erhvervelse af nye ejendomme er derfor ikke relevante.

Derimod er risici i forbindelse med finansiering, drift og salg af ejendommene fortsat i fokus indtil ejendommene er solgt.

Fyldestgørende oplysninger om ejendommene er derfor til rådighed for potentielle købere til belysning af tilstand, lejerforhold og markedsforhold.

Corporate Governance

En oversigt over Foreningens corporate governance forhold kan ses på Foreningens hjemmeside www.europeanretail.dk/foreningsinformation/corporate-governance

I henhold til Revisionsloven §31 skal børsnoterede virksomheder have et revisionsudvalg. Foreningens revisionsudvalg udgøres af den samlede bestyrelse.



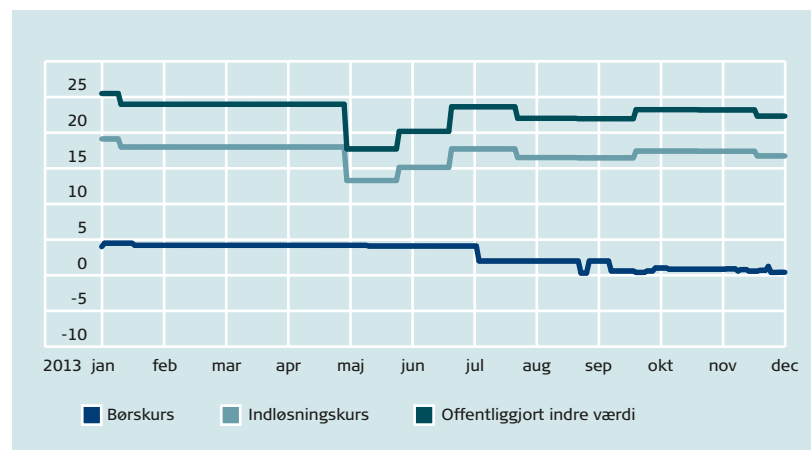
Investor information

Fondskode og kapitalforhold
Foreningen european retails foreningsbeviser er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen under symbolet "ERIEUR" og fondskoden DK0010302561.

Foreningen european retail består af 4.652.502 stk. foreningsbeviser á nominelt DKK 100, svarende til en foreningskapital på DKK 465.250.200.

Foreningen european retail har kun én klasse af foreningsbeviser, ligesom alle foreningsbeviser har samme rettigheder og er frit omsættelige. Kun investorer, der er noteret med navn i Foreningen european retail, har ifølge vedtægterne ret til at afgive stemme ved generalforsamlingen. Foreningen european retail opfordrer derfor alle investorer til at blive navnenoteret. Ingen ejer af

UDVIKLING I FORENINGEN EUROPEAN RETAILS BØRSKURS OG OFFENTLIGGJORT INDRE VÆRDI



foreningsbeviser kan, i henhold til vedtægterne § 14.5 for sit eget vedkommende eller via fuldmagt, afgive stemme for mere end 10% af de samlede antal pålydende foreningsbeviser.

Beregning af indre værdi

Indre værdi af foreningsbeviserne beregnes på basis af Foreningen european retails aktiver og passiver opgjort til dagsværdi herunder resultatet af den løbende drift. Foreningen european retails indre værdi beregnes månedligt og offentliggøres til Nasdaq OMX Copenhagen senest 8 børsdage efter månedens udgang.

Udlodning

Foreningen european retail er i skattemæssig henseende en udloddende forening, som i henhold til ligningslovens § 16 C minimum udlodder det udlodningspligtige beløb. Alle foreningsbeviser har samme rettigheder med hensyn til udlodning.

Indløsning af foreningsbeviser

Indløsningsretten er ophævet frem til 27. april 2014.

Ejerforhold

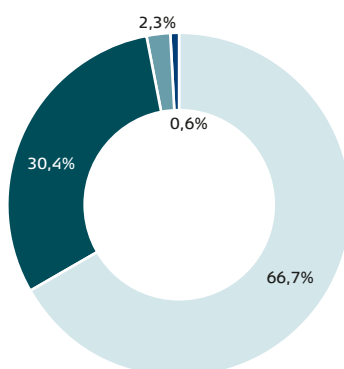
Pr. 31. december 2013 havde Foreningen european retail 282 navnenoterede investorer.

Investorkontakt

Investorer og andre interesserede, der har spørgsmål om Foreningen european retails investorforhold, bedes rette henvendelse til:
PATRIZIA Nordics A/S
Bredgade 25 F
1260 København K
Telefon: 33 18 68 68
e-mail: denmark@patrizia.ag

Yderligere information om Foreningen european retail kan findes på www.europeanretail.dk. Her findes også de foreningsmeddelelser, som er udsendt i 2013.

EJERFORHOLD PR. 31.12.2013



- Institutionelle investorer
- Navnenoterede (ekskl. insidere)
- Ikke navnenoterede
- Insidere

Organisation og ledelse

Bestyrelsen

Foreningen european retail ledes af en bestyrelse på fire medlemmer.

Bestyrelsen er ikke omfattet af nogen former for incitamentsbaserede aflønningsprogrammer eller bonusordninger i Foreningen.

Bestyrelseshonoraret siden sidste ordinære generalforsamling forventes samlet at udgøre DKK 0,5 mio.

Administration

Foreningen beskæftiger ingen medarbejdere men har indgået en administrationsaftale med PATRIZIA Nordics A/S, der varetager Foreningens administration, herunder kommunikation med Nasdaq OMX Copenhagen og Foreningens investorer.



Frantz Palludan

FORMAND
BESTYRELSESFORMAND SIDEN 2004

FØDT: d. 4. april 1953

STILLING: Partner, Nielsen Nørager
Advokatpartnerselskab

TILLIDSHVERV: Arista S.A. SICAV-SIF, ASX 14743 A/S, Biludan Gruppen A/S, Berlin High End A/S, Britannia Invest A/S, HD Ejendomme A/S, John Mast A/S, Melitta Nordic A/S, Svenningsens Maskinforretning A/S, Vinni Bergkvist A/S, LUPA ApS, samt ledelseshverv i koncerndatterselskaber til nævnte virksomheder.



Holger Dock

NÆSTFORMAND
BESTYRELSESMEDELM SIDEN 2004

FØDT: d. 9. november 1944

STILLING: Direktør, indehaver af
DockConsulting

TILLIDSHVERV: Medlem af Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger, pensionskassen for Kontorfunktionærer samt pensionskassen for Lægeseekretærer.



Peter Scheuer Jensen

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2004

FØDT: d. 4. august 1957

STILLING: Administrerende direktør i BBHS A/S og Netcom Group A/S

TILLIDSHVERV: Formand for bestyrelsen i CPH Inventures A/S, Udviklingselskabet af 2014. Medlem af bestyrelsen i Vester Kopi.



Henrik Busch

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2007

FØDT: d. 11. juli 1959

STILLING: Direktør/Formand

TIDL. STILLING: Kommerciel direktør Københavns Lufthavne. CEO i Magasin du Nord, A/S Th. Wessel og Vett, samt i Royal Scandinavia Retail A/S.

TILLIDSHVERV: Formand for K/S Østerport Hotel, DEA Kubidal A/S, House of Amber Invest A/S, Bestyrelsesmedlem i Kids Retail of Denmark ApS, Hellerup Parkhotel A/S, Mobility Service Danmark A/S, Pus A/S, DDD Retail A/S, Danish-Chinese Business Forum, Primetime Denmark A/S, Rudolph Care ApS, Dansk Generationsskifte A/S.



Ejendomsporteføljen



HILLERØD

Ejendomsstype	Shoppingcenter
Antal lejemål	42
Hovedlejer	Hennes & Mauritz
Lejebærende areal	20.349 m ²
Byggeår	2006
P-pladser	220
Seneste renovering	2010/2011



SUNDSVALL

Ejendomsstype	Shoppingcenter
Antal lejemål	13
Hovedlejerne	City Gross Dollarstore
Lejebærende areal	15.954 m ²
Byggeår	1970
P-pladser	530
Seneste renovering	2010/2011



SANDVIKEN

Ejendomsstype	Shoppingcenter
Antal lejemål	14
Hovedlejerne	Kapp Ahl, Lindex
Lejebærende areal	5.140 m ²
Byggeår	1983/1984
P-pladser	250
Seneste renovering	1999



UPPSALA

Ejendomsstype	Retailpark
Antal lejemål	4
Hovedlejerne	Rusta, Intersport
Lejebærende areal	6.002 m ²
Byggeår	2004
P-pladser	300
Seneste renovering	2004



MORA

Ejendomsstype	Shoppingcenter
Antal lejemål	13
Hovedlejerne	Sytembolaget, Lidl
Lejebærende areal	3.574 m ²
Byggeår	1962
P-pladser	27
Seneste renovering	2004



HYVINKÄÄ

Ejendomsstype	Strøgejendom
Antal lejemål	1
Hovedlejer	Kesko
Lejebærende areal	4.800 m ²
Byggeår	1984
P-pladser	74
Seneste renovering	2010/2011



BELIGGENHEDER – EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsporteføljen udgøres ultimo 2013 af 9 retailsjendomme og shoppingcentre. De 9 ejendomme har en samlet værdi på DKK 872 mio.



TURKU	
Ejendomsstype	Strøgejendom
Antal lejemål	7
Hovedlejer	Kesko
Lejebærende areal	10.901 m ²
Byggeår	1974
P-pladser	230
Seneste renovering	2000



TAMPERE	
Ejendomsstype	Retailpark
Antal lejemål	2
Hovedlejere	Tokmanni OY, Stadium
Lejebærende areal	6.109 m ²
Byggeår	1978/2003
P-pladser	335
Seneste renovering	2002



SALO	
Ejendomsstype	Retailejendom
Antal lejemål	1
Hovedlejer	Kesko
Lejebærende areal	9.416 m ²
Byggeår	1984
P-pladser	406
Seneste renovering	1996/2001

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Foreningen european retail.

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 Koncernens

og moderforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i moderforeningens og Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og moderforeningens finansielle stilling og den finansielle stilling

som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som moderforeningen og Koncernen står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2014

Frantz Palludan
FORMAND

Henrik Busch

Holger Dock
NÆSTFORMAND

Peter Scheuer Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til investorerne i Foreningen european retail

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Foreningen european retail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel Koncernen som moderforeningen. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 moderforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 (Grundlag for regnskabets aflæggelse), hvori ledelsen redegør for, at ledelsen med de finansielle kreditorer indtil videre har aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret. Dette forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om Foreningens mulighed for at fortsætte driften.

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi endvidere til oplysningerne i note 1 (Væsentlige regnskabsmæssige skøn), hvori ledelsen redegør for, at den endelige salgspris kan afvige væsentligt fra den indregnede værdi.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse 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.

Hellerup, den 31. marts 2014

PricewaterhouseCoopers

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erik Stener Jørgensen

STATSAUTORISERET REVISOR

Henrik Aslund Pedersen

STATSAUTORISERET REVISOR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen european retail aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som er godkendt i EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Årsrapporten præsenteres i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af de ændringer som følger af implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag.

Som følge af selskabets aktuelle situation jf. note 1 er det valgt at vise aktiverne i likviditetsorden.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsregnskabet af aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IAS/IFRS) samt fortolkningsbidrag (IFRIC), der i henhold til EU godkendelsen er gældende for regnskabsår, der begynder 1. januar 2013 eller senere.

Ændringer af relevans for foreningen omfatter IFRS 13 om dagsværdimåling. IFRS 13 fastslår, at dagsværdien af gældsforpligtelser skal opgøres under hensyntagen til egen kreditrisiko.

Standarder og fortolkningsbidrag, der er udstedt men endnu ikke trådt i kraft

Følgende ændringer til eksisterende og nye standarder samt fortolkningsbidrag af relevans for foreningen er udsendt og godkendt af EU men endnu ikke trådt i kraft i henhold til EU godkendelsen:

- IFRS 10 vedr. konsolidering

Implementering af denne ændrede standard forventes ikke at få væsentlig beløbsmæssig effekt på opgørelsen af koncernens resultat, aktiver og forpligtelser samt egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen på det tidspunkt, hvor fordele og risici overgår til virksomheden. Overgang af fordele og risici for investeringsejendomme finder sædvanligvis sted på overtagelsesdagen.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Regnskabet aflægges med udgangspunkt i det historiske kostpris-princip. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

I totalindkomstopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af gældsposter til dagsværdi indregnes på særskilt linje i totalindkomstopgørelsen. Øvrige værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indreg-

nes i totalindkomstopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter Foreningen european retail og de virksomheder, som kontrolleres af Foreningen european retail. Kontrol opnås ved, at Foreningen european retail enten direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøve bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Foreningen european retail og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udlodninger samt fortjeneste og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser, der leveres som led i den normale drift, afregnes på markedsvilkår. Handel med aktiver sker til markedspriser. Hvor det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig markedspris, afregnes ydelserne til kostpris.

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 andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed 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 betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i totalindkomstopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser. Anlægsaktiver, som måles til dagsværdi, omregnes til balancedagens kurser.

Ved omregning til præsentationsvaluta for dattervirksomheder med anden funktionel valuta end DKK, omregnes totalindkomstopgørelserne til DKK til gennemsnitlige valutakurser for månederne, i det omfang disse ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til DKK til balancedagens valutakurser. Kursforskelle opstået ved denne omregning indregnes i totalindkomsten.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til dagsværdi. Afledte finansielle

instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i totalindkomstopgørelsen under anden totalindkomst. Når de sikrede transaktioner realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra investorenes formue og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR FORENINGEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration samt tab på debitorer.



Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datterselskaber opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, inklusive omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i totalindkomstopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, resultat af rentesikring, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv. samt dagsværdiregulering af gæld

Aktieudlodninger fra datterselskaber indregnes i totalindkomstopgørelsen på det tidspunkt, udlodningen er vedtaget på det udlovningsgivende selskabs generalforsamling.

Skat

Foreningen european retail beskattes som udloddende investeringsforening jf. ligningslovens § 16 C og er derfor ikke selvstændig skattepligtig, idet Foreningens resultat udloddes og beskattes hos ejerne af foreningsbeviserne.

Resultat til udlodning

Det udlovningspligtige resultat (minimumsudlodningen) opgøres i overensstemmelse med bestemmelser i vedtægterne og skattelovgivningen. Udlodningen omfatter renter, valutakursgevinster og -tab samt udlodninger, samt visse avancer i andre driftsindtægter. I udlovningsbeløbet fragår administrationsomkostninger.

I forbindelse med emissioner og indløsninger beregnes en udlodningsregulering således, at udlodningsprocenten er af samme størrelse før og efter emissioner og indløsninger.

Udlodningsprocent fastsættes i forhold til foreningsbevisernes pålydende værdi. Overskydende beløb overføres til udlodning næste år.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra lejere indregnes i totalindkomstopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. Lejers betaling af forbrugsomkostninger modregnes ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommenes drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter, forsikring, vicevært mv. i det omfang disse omkostninger ikke er betalt af lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration. Gevinst og tab ved salg og værdireguleringer af investeringsejendomme. Årets værdireguleringer samt nettogevinst eller tab ved salg indregnes som særskilt post i totalindkomstopgørelsen som en del af den ordinære drift.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster

og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv. samt dagsværdiregulering af gæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

BALANCEN FOR FORENINGEN OG KONCERNEN

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investerings-ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien af den danske ejendom er for 2013 opgjort i henhold til indgået rammeaftale. Tidligere blev værdien opgjort efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast og et markedsbaseret afkastkrav periodisk suppleret med ekstern vurderingsrapport.

Dagsværdi af de udenlandske ejendomme er for 2013 opgjort efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast og et markedsbaseret afkastkrav. Dagsværdi af de udenlandske ejendomme blev tidligere opgjort efter DCF-metoden. Denne metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 5-10 år samt en terminalperiode for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år blev taget højde for udsving i ejendommens indtægter og omkostninger. Betalingsstrømmen og terminalperioden diskonteredes til nutidsværdi med det aktuelle afkastkrav, der gælder for den enkelte ejendom efter type og beliggenhed, hvorved ejendommens aktuelle dagsværdi fremkom. De udenlandske ejendomme suppleres ligeledes periodisk med eksterne vurderingsrapporter.

Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder, reguleringer til markedsleje samt tomgangsleje.

Såfremt investering i ejendomme gennemføres som køb af et ejendomsselskab, foretages på købstids-

punktet en konkret vurdering af, om IFRS 3 "Business Combination" eller IAS 40 "Asset Purchase" skal anvendes.

Alle Koncernens ejendomme er behandlet som "Asset Purchase" under IAS 40.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Såfremt Foreningen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance indregnes denne under forpligtelser.

Nedskrivningstest foretages når den bogførte værdi overstiger datterselskabets værdi af aktiver og forpligtelser.

Koncerninterne pante- og gældsbreve samt tilgodehavender

Tilgodehavenderne måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Investorenes formue

En eventuel udlodning indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Den foreslåede udlodning for regnskabsåret vises som en særskilt post under investorenes formue.

Finansieringsgæld, investerings-ejendomme

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er begrundet i, at de tilhørende aktiver værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdi opgøres med udgangspunkt i den aftalte rente og løbetid samt under hensyntagen til Foreningens hhv. Koncernens egen kreditrisiko.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for Foreningen og Koncernen præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultater reguleret for ikke konstante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt Foreningens mellemværender med koncernselskaber.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af foreningskapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udlodning.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

Segmentoplysninger

Driftssegmenter rapporteres i overensstemmelse med den interne rapportering til ledelsen, som på baggrund af en vurdering af de enkelte segmenter træffer beslutning om resourceallokering, strategi mv. På baggrund heraf rapporteres driftssegmenterne på lande.

Nøgletal

Resultat pr. foreningsbevis (EPS) og udvandet resultat pr. foreningsbevis (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

AFKASTNINGSGRAD:

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I PROCENT:

$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investor formue}}$

FORENINGSKAPITALENS FORRENTNING:

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig foreningskapital}}$

INDRE VÆRDI:

$\frac{\text{Investorenes formue}}{\text{Antal foreningsbeviser, ultimo}}$

INVESTERINGSAFKAST:

$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$

UDLEJNINGSPROCENT:

$\frac{\text{Lejeindtægter} \times 100}{\text{Teoretisk leje ved fuld udlejning}}$

AFKAST PÅ EJENDOMSPORTEFØLJEN:

$\frac{(\text{Lejeindtægt} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger}) \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af ejendomsporteføljen}}$

FORRENTNING AF GENNEMSNITLIG FORMUE FØR REGULERINGER TIL DAGSVÆRDI OG SKAT:

$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig formue}}$

FORRENTNING AF GENNEMSNITLIG FORMUE EFTER REGULERINGER TIL DAGSVÆRDI FØR SKAT:

$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig formue}}$

LÅNERENTE:

$\frac{\text{Nettofinansieringsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig nettorentebærende gæld}}$

AFKAST I %:

$\left(\frac{\text{Indre værdi ultimo året} + \text{geninvesteret udlodning}}{\text{Indre værdi primo året}} - 1 \right) \times 100$

Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
2 Lejeindtægter	0	0	86.094	89.878
3 Ejendomsomkostninger	0	0	(16.467)	(19.158)
Bruttoresultat før værdireguleringer	0	0	69.627	70.720
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	0	0	(185.514)	(32.441)
Bruttoresultat	0	0	(115.887)	38.279
4 Administrationsomkostninger	(2.918)	(3.252)	(11.101)	(12.662)
Driftsresultat	(2.918)	(3.252)	(126.988)	25.617
10 Nedskrivning af kapitalandele	(120.911)	(56.528)	0	0
5 Finansielle indtægter	41.417	11.832	124.064	5.210
6 Finansielle omkostninger	(7.143)	(7.433)	(76.174)	(179.190)
Resultat før skat	(89.555)	(55.381)	(79.098)	(148.363)
7 Skat af årets resultat	0	0	(8.842)	1.438
Årets resultat	(89.555)	(55.381)	(87.940)	(146.925)
Anden totalindkomst				
Sikring af renterisiko ved renteswaps	0	0	0	86.025
Skatteeffekt af sikring	0	0	0	2.193
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	0	(1.615)	3.326
Anden totalindkomst efter skat	0	0	(1.615)	91.544
Totalindkomst i alt	(89.555)	(55.381)	(89.555)	(55.381)
8 Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK			(18,9)	(31,6)
8 Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK			(18,9)	(31,6)
Forslag til resultatdisponering:				
Årets resultat	(89.555)	(55.381)		
Fremført resultat	(375.695)	(320.314)		
Resultat til udlodning	(465.250)	(375.695)		
Udlodning 0,00% (2012 0,00%)	0	0		
Fremført til næste år	(465.250)	(375.695)		

Balance

Aktiver pr. 31. december

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN		
	Note	2013	2012	2013	2012
Aktiver					
9	Investeringsejendomme	0	0	872.313	1.235.692
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	38.655	0	0
11	Koncerninterne pante- og gældsbreve	155.500	155.500	0	0
13	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0
14	Tilgodehavende leje	0	0	2.446	7.101
	Koncernmellemværender	9.893	53.010	0	0
	Andre tilgodehavender	79	77	5.162	2.293
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	534	2.214
15	Likvide beholdninger	23	2.846	17.630	27.180
	Aktiver i alt	165.495	250.088	898.085	1.274.480

Balance

Passiver pr. 31. december

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
Investorenes formue				
12 Foreningskapital	465.250	465.250	465.250	465.250
Reserve for valutakursomregning	0	0	(1.946)	(331)
Reserve for rentesikring	0	0	0	0
Reserve for opskrivning til dagsværdi	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	(465.250)	(375.695)	(463.304)	(375.364)
Investorenes formue i alt	(0)	89.555	(0)	89.555
Hensættelser				
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.303	0	0	0
Hensættelser i alt	32.303	0	0	0
Gældsforpligtelser				
13 Udskudt skat	0	0	27.197	47.648
16 Kreditinstitutter	36.695	63.687	828.667	958.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	7.241	5.970
Koncernmellemværender	94.950	94.846	0	0
7 Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
Anden gæld	1.547	2.000	20.489	150.188
Periodeafgrænsningsposter	0	0	14.491	22.816
Gældsforpligtelser i alt	133.192	160.533	898.085	1.184.925
Passiver i alt	165.495	250.088	898.085	1.274.480

17 Økonomiske forpligtelser samt eventualforpligtelser og eventualaktiver

18 Nærtstående parter

19 Afledte finansielle instrumenter

20 Finansielle risici og finansielle instrumenter

25 Begivenheder efter balancedagen

26 Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000

KONCERNEN

1. januar - 31. december 2013

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutkurs-omregning	Reserve for rente-sikring	Reserve for dagsværdi-opskrivning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2013	465.250		(331)	0	0	0	(375.364)	89.555
Udbetaling af udlodning								0
Indløsning af foreningsbeviser								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(331)	0	0	0	(375.364)	89.555
Årets resultat					0	0	(87.940)	(87.940)
Anden totalindkomst								
Sikring af renterisiko ved renteswaps								0
Skatteeffekt af sikring								0
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder			(1.615)					(1.615)
Totalindkomst i alt	0	0	(1.615)	0	0	0	(87.940)	(89.555)
Saldo 31. december 2013	465.250	0	(1.946)	0	0	0	(463.304)	0

1. januar - 31. december 2012

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutkurs-omregning	Reserve for rente-sikring	Reserve for dagsværdi-opskrivning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	465.250		(3.657)	(88.218)	0	0	(228.439)	144.936
Udbetaling af udlodning								0
Indløsning af foreningsbeviser								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(3.657)	(88.218)	0	0	(228.439)	144.936
Årets resultat					0	0	(146.925)	(146.925)
Anden totalindkomst								
Sikring af renterisiko ved renteswaps				86.025				86.025
Skatteeffekt af sikring				2.193				2.193
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder			3.326					3.326
Totalindkomst i alt	0	0	3.326	88.218	0	0	(146.925)	(55.381)
Saldo 31. december 2012	465.250	0	(331)	0	0	0	(375.364)	89.555

DKK 1.000

FORENINGEN

1. januar - 31. december 2013

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2013	465.250	0	0	(375.695)	89.555
Udbetaling af udlodning					0
Indløsning af foreningsbeviser					0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(375.695)	89.555
Årets resultat			0	(89.555)	(89.555)
Anden totalindkomst					0
Totalindkomst i alt	0	0	0	(89.555)	(89.555)
Saldo 31. december 2013	465.250	0	0	(465.250)	0

1. januar - 31. december 2012

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	465.250	0	0	(320.314)	144.936
Udbetaling af udlodning					0
Indløsning af foreningsbeviser					0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(320.314)	144.936
Årets resultat			0	(55.381)	(55.381)
Anden totalindkomst					0
Totalindkomst i alt	0	0	0	(55.381)	(55.381)
Saldo 31. december 2012	465.250	0	0	(375.695)	89.555

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
21 Indbetalt fra lejere med videre	0	0	90.749	88.363
22 Udbetalt til leverandører med videre	(3.373)	(2.671)	(41.842)	(21.660)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	(3.373)	(2.671)	48.907	66.703
Pengestrømme fra ordinær drift før skat				
23 Renteindbetalinger med videre	12.044	11.832	125	1.013
24 Renteudbetalinger med videre	(7.143)	(7.433)	(72.288)	(69.356)
Pengestrømme fra ordinær drift før skat	1.528	1.728	(23.256)	(1.640)
Betalt selskabsskat	0	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.528	1.728	(23.256)	(1.640)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Betalinger for køb af materielle aktiver	0	0	(3.773)	(29.382)
Betalinger for salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	155.250	0
Forøgelse af koncerntilgodehavender	(6.836)	(19.148)	0	0
Nedbringelse af koncern gæld	104	7.817	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(6.732)	(11.331)	151.477	(29.382)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Indløsning af foreningsbeviser	0	0	0	0
Kapitaludvidelse	0	0	0	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	2.381	6.615	(137.771)	23.850
Udlodning	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.381	6.615	(137.771)	23.850
Netto ændring i likviditet	(2.823)	(2.988)	(9.550)	(7.172)
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	2.846	5.834	27.180	34.352
Likvide beholdninger ved årets udgang	23	2.846	17.630	27.180

Noter

Note

1 GRUNDPRINCIP FOR REGSKABETS AFLÆGGELSE

Grundlag for regnskabets aflægelse

Ca. 67% af koncernens lån er ydet af FS Property Finance A/S (tidligere FIH Erhvervsbank A/S).

Det er ikke lykkedes i løbet af 2013 at finde en alternativ finansiering, og grundet den usikre finansieringssituation, som følge af FS Property Finance A/S' høje renteniveau og FS Property Finance A/S' ønske om at afvikle engagementet, er det tidligere besluttet at sætte ejendommene til salg og moderforeningen har sammen med foreningens administrator igangsat en salgsproces med bistand fra en anerkendt mægler. Salgsprocessen for Gallerierne i Hillerød foretages med bistand fra finansiel kreditor i en målrettet proces mod relevante emner.

Det er med de finansielle kreditorer indtil videre aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret. Det er ledelsens forventning, at de finansielle kreditorer vil opretholde aftalen om at renter oprulles i det omfang der ikke er tilstrækkelig likviditet til rentebetalinger, men det vil afhænge af de fortsatte drøftelser med de finansielle kreditorer. Ledelsen vurderer at de væsentligste usikkerheder knyttet hertil er fremdriften og resultatet af den igangværende salgsproces samt udviklingen i koncernens samlede lånerenter i den kommende periode.

Ledelsen vil følge salgsprocessen meget nøje samt vurdere resultatet af de løbende drøftelser med de finansielle kreditorer. Ledelsen er således meget opmærksom på, at en fortsat finansiel aftale med henblik på at sikre den løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er afgørende for forudsætningerne for at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje.

Den igangværende salgsproces vedrørende koncernens ejendomme har givet anledning til en nedskrivning på ejendommene samt i årsrapporten 2013.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

For Foreningen og Koncernen vil særligt målingen af ejendomme kunne påvirkes af væsentlige ændringer i skøn og forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne af værdierne. Ejendommene er som nævnt ovenfor sat til salg og der er som følge heraf en væsentlig risiko for at den endelige salgspris kan afvige væsentligt fra den indregnede værdi.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendommene er pr. 31. december 2013 indregnet til en dagsværdi på DKK 872 mio. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien.

I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investeringsejendomme og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav. Dette forhold kombineret med den igangsatte salgsproces kan sætte værdierne under yderligere pres.

Nedenstående tabel viser fordelingen af, de af de eksterne uvildige valuarer, anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt en vægtet gennemsnitlig pris pr. m².

En forøgelse af afkastkravet med ét procentpoint vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med DKK 102 mio.

DKK 1.000	KONCERNEN		
Note			
1 GRUNDPRINCIP FOR REGSKABETS AFLÆGGELSE			
Interval for anvendte afkastprocenter *	Andel af portefølje i m ²	Vægtet gennemsnitligt afkast	Vægtet gennemsnitlig pris pr. m ²
<i>Vægtning er beregnet ud fra ejendomsværdien</i>			
Afkastprocent 8,00% til 8,49%	16,54%	8,30%	14.147
Afkastprocent 7,50% til 7,99%	60,66%	7,57%	13.105
Afkastprocent 7,00% til 7,49%	14,71%	7,38%	14.077
Afkastprocent 6,50% til 6,99%	8,09%	6,50%	18.811
	100,00%	7,54%	15.035

* Fastsat af de eksterne uvildige valuere i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommenes værdi.

2 SEGMENTOPLYSNINGER OG LEJINDTÆGTER	Danmark	Finland	Sverige	I alt
<i>Segmentoplysninger</i>				
2013				
Lejeindtægter	11.265	43.480	31.349	86.094
Regulering til dagsværdi, netto	(19.537)	(116.470)	(49.507)	(185.514)
Årets resultat	51.446	(100.096)	(39.290)	(87.940)
Anlægsaktiver	173.519	456.704	242.090	872.313
Gældsforpligtelser	388.428	342.468	167.189	898.085
Anlægsinvesteringer	10.543	0	3.719	14.262
2012				
Lejeindtægter	11.812	41.584	36.482	89.878
Regulering til dagsværdi, netto	(4.427)	(17.718)	(10.296)	(32.441)
Årets resultat	(102.168)	(25.598)	(19.159)	(146.925)
Anlægsaktiver	182.512	598.189	454.991	1.235.692
Kort- og langfristede gældsforpligtelser	464.694	406.613	313.618	1.184.925
Anlægsinvesteringer	941	27.091	1.350	29.382

Koncernen har ét forretningssegment. Segmentopdelingen er opdelt på geografiske markeder efter ejendommens placering.

3 EJENDOMSOMKOSTNINGER

Ejendomsomkostninger vedrører ejendomme som alle har genereret lejeindtægter i regnskabsåret.

Udlejningsprocent har for året være 76,2 % målt på lejeindtægter (2012: 78,7 %).

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
Vederlag til bestyrelse	426	800	426	800
Vederlag til porteføljemanagement	19	55	6.195	9.557
Markedsføring	467	568	467	568
Advokat, revision mv.	1.828	1.183	3.714	3.173
Hensat til tab på debitorer	0	0	(465)	(2.899)
Øvrige administrationsomkostninger	178	646	764	1.463
I alt	2.918	3.252	11.101	12.662
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision af koncern- og årsregnskabet	244	244	823	873
Honorar for skatterådgivning	63	0	119	30
Honorar for andre ydelser	131	168	201	252
I alt	438	412	1.143	1.155
5 FINANSIELLE INDTÆGTER				
Renter af bankbeholdninger	0	3	125	1.013
Renter af tilgodehavender i datterselskaber	12.044	11.829	0	0
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	29.373	0	89.045	0
Valutakursgevinst	0	0	0	4.197
Andre finansielle indtægter	0	0	34.894	0
I alt	41.417	11.832	124.064	5.210

Grundet det forhold, at den nominelle gæld overstiger den estimerede salgsværdi af selskabets aktiver pr. 31. december 2013, vil selskabet ikke under de nuværende forhold kunne honorere sine finansielle forpligtelser. I overensstemmelse med IFRS 13 indgår låntagers manglende mulighed for at opfylde sine forpligtelser i målingen heraf. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af gælden pr. 31. december 2013 er 89.045 TDKK lavere end den nominelle værdi. Der henvises til note 16 for en uddybning af koncernens gæld til kreditinstitutter.

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Renter af bank- og prioritetsgæld	4.551	4.477	72.278	69.350
Renter af gæld til datterselskaber	2.574	2.650	0	0
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	0	0	35	3.367
Valutakurstab	10	302	3.851	0
Overført fra egenkapital vedrørende sikring af renterisiko	0	0	0	106.390
Øvrige finansieringsomkostninger	8	4	10	83
I alt	7.143	7.433	76.174	179.190

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
7 SKAT				
Skat af årets resultat	0	0	8.842	(1.438)
Skat af bevægelser på investorenes formue	0	0	0	(2.193)
I alt	0	0	8.842	(3.631)
<i>Skat af årets resultat fremkommer således:</i>				
Aktuel skat	0	0	0	0
Udskudt skat	0	0	(6.325)	(15.059)
Ændring til vurdering af udskudte skatteaktiver	0	0	15.167	13.621
I alt	0	0	8.842	(1.438)
<i>Skyldig selskabsskat</i>				
Saldo 1. januar	0	0	0	0
Afregnet i året	0	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>				
Beregnet 25% skat af resultat før skat	(22.389)	(13.845)	(19.775)	(37.091)
Forskel i skatteprocent i udenlandske virksomheder	0	0	4.445	(713)
<i>Skatteeffekt af:</i>				
Ikke skattepligtigt resultat Foreningen	22.389	13.845	22.389	13.845
Nedskrivning af lån og tilgodehavender	0	0	(26.018)	(9.645)
Ændring i skattemæssige værdier af ejendomme	0	0	3.774	16.858
Ændring til vurdering af udskudte skatteaktiver	0	0	24.645	14.780
Øvrige	0	0	(618)	528
I alt	0	0	8.842	(1.438)
Effektiv skatteprocent	0,0%	0,0%	-11,2%	1,0%
Foreningen european retail beskattes som udloddende investeringsforening, hvilket betyder, at der ikke påhviler Foreningen european retail nogen skatteforpligtelse.				
8 RESULTAT PR. FORENINGSBEVIS				
Årets resultat			(87.940)	(146.925)
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser			4.652.502	4.652.502
Udvandings-effekt af foreningsbeviser der er anmodet indløst			(715)	(715)
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser udvandet			4.651.787	4.651.787
Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK			(18,9)	(31,6)
Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK			(18,9)	(31,6)

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
9 INVESTERINGSEJENDOMME				
Anskaffelsesværdi				
Samlet anskaffelsesværdi 1. januar	0	0	1.313.105	1.264.897
Valutakursregulering	0	0	(15.658)	18.826
Årets tilgang	0	0	14.262	29.382
Årets afgang			(136.097)	0
Samlet anskaffelsesværdi 31. december	0	0	1.175.612	1.313.105
Reguleringer				
Samlede reguleringer 1. januar	0	0	(77.413)	(45.069)
Valutakursregulering	0	0	(976)	1.775
Årets reguleringer som følge af regulering til dagsværdi	0	0	(205.756)	(34.119)
Årets afgang			(19.154)	0
Samlede reguleringer 31. december	0	0	(303.299)	(77.413)
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	872.313	1.235.692

Pr. 31. december 2013 er ejendommene vurderet af anerkendte mæglere eller værdi i henhold til rammeaftale.

	Årets dagsværdiregulering på ejendomme i behold	Observerbare data (niveau 2)	Ikke observerbare data (niveau 3)
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er baseret påfølgende:			
Ejendomme Danmark	(19.537)	173.519	0
Ejendomme Finland	(116.471)	0	242.090
Ejendomme Sverige	(54.295)	0	456.704
I alt	(190.303)	173.519	698.794

Niveau 3

Investerings ejendomme			
Anskaffelsesværdi			
Samlet anskaffelsesværdi 1. januar			896.114
Valutakursregulering			(15.658)
Årets tilgang			3.719
Årets afgang			(136.097)
Samlet anskaffelsesværdi 31. december			748.078
Reguleringer			
Samlede reguleringer 1. januar			157.066
Valutakursregulering			(976)
Årets reguleringer som følge af regulering til dagsværdi			(186.220)
Årets afgang			(19.154)
Samlede reguleringer 31. december			(49.284)
Regnskabsmæssig værdi 31. december			698.794

DKK 1.000				FORENINGEN	
Note				2013	2012
10 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER					
<i>Anskaffelsværdi</i>					
	Samlet anskaffelsværdi 1. januar			159.069	159.069
	Tilgang i året			0	0
	Anskaffelsværdi 31. december			159.069	159.069
	Samlet nedskrivning 1. januar			(120.414)	(63.886)
	Årets nedskrivning			(120.911)	(56.528)
	Overført til nedskrivning af koncern- mellemværender			49.954	0
	Overført til hensættelser Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			32.303	0
	Samlet nedskrivning 31. december			(159.069)	(120.414)
	Samlet værdi 31. december			0	38.655
	Navn	Hjemsted	Ejerandel		
	european retail Holding A/S	København, Danmark	100%		
11 KONCERNINTERNE PANTE- OG GÆLDSBREVE					
	Samlet anskaffelsværdi 1. januar			155.500	155.500
	Årets tilgang			0	0
	Hensat til tab på koncerninterne pante- og gældsbreve			0	0
	Koncerninterne pante- og gældsbreve pr. 31. december			155.500	155.500
	Valuta	Udløb	Fast/ Variabel	Nominal rente	
	DKK	155.500	Fortløbende	Fast	6,75%
	Koncerninterne pante- og gældsbreve i alt			155.500	155.500
	Vægtet gennemsnitlig nominal rente				6,75%
					6,75%

Koncerninterne pante- og gældsbreve er i tilfælde af datterselskabets konkurs efterstillet alle andre kreditorer.

De koncerninterne pante- og gældsbreve er fortløbende med en opsigelsesvarsel på 30 dage.

STK.	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
12 FORENINGSKAPITAL				
Der er ikke knyttet særlige rettigheder til foreningsbeviserne.				
Foreningsbeviserne kan ifølge vedtægterne forlanges indløst. Foreningen er forpligtet til at opretholde en formue på mindst DKK 100 mio.				
Indløsningsretten er ophævet frem til 27. april 2014.				
Foreningskapitalen består af 4.652.502 foreningsbeviser á 100 kr. Alle foreningsbeviser er fuldt indbetalte. Foreningsbeviserne er ikke opdelt i klasser og der er ikke knyttet særlige rettigheder til foreningsbeviserne.				
Foreningsbeviser				
Antal foreningsbeviser 1. januar	4.652.502	4.652.502	0	0
Indløsning af foreningsbeviser	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse ved kontant indbetaling	0	0	0	0
Antal foreningsbeviser 31. december	4.652.502	4.652.502	0	0

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
13 UDSKUDT SKAT				
Hensættelse til udskudt skat	0	0	27.197	47.648
Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0
Netto udskudt skat	0	0	27.197	47.648
Saldo 1. januar	0	0	47.648	52.670
Valutakursregulering	0	0	(4)	(200)
Skat af årets resultat	0	0	(12.300)	(31.916)
Ændring i skattemæssige værdier af ejendomme	0	0	(8.147)	16.475
Ændring til vurdering af udskudt skatteaktiv	0	0	0	383
Skat af bevægelser på totalindkomst	0	0	0	10.236
Saldo 31. december	0	0	27.197	47.648
Hensættelsen til udskudt skat kan specificeres således:				
Materielle anlægsaktiver	0	0	37.920	61.710
Skattemæssig underskud	0	0	(4.727)	(5.711)
Swaption	0	0	(5.996)	(8.351)
Renteswap	0	0	0	0
I alt	0	0	27.197	47.648
Hensættelsen til udskudt skatteaktiv kan specificeres således:				
Materielle anlægsaktiver	0	0	40.806	29.169
Tilgodehavender	0	0	1.536	2.633
Lån	0	0	(32)	(44)
Skattemæssig underskud	0	0	45.826	55.110
Andre skattemæssige periodeforskydninger	0	0	1.101	12.816
Swaption	0	0	1.810	5.939
Ændring til vurdering af udskudt skatteaktiv	0	0	(97.047)	(105.623)
I alt	0	0	0	0

En realisation af selskabets udskudte skatteaktiv afhænger af den fremtidige skattepligtige indkomst. I ledelsens vurdering af mulighederne for at realisere det udskudte skatteaktiv, indgår ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening.

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
Note	2013	2012	2013	2012
14 TILGODEHAVENDE LEJE				
Tilgodehavende leje	0	0	2.446	7.101
Årets nedskrivning indregnet i resultatopgørelsen	0	0	(465)	(2.899)
<i>Ikke-nedskrevne tilgodehavender:</i>				
Ikke overforfaldne	0	0	0	0
Overforfaldne med op til en måned	0	0	128	73
Overforfaldne mellem en og tre måneder	0	0	483	565
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	0	453	252
Overforfaldne over seks måneder	0	0	1.382	6.211
Ikke-nedskrevne tilgodehavender i alt	0	0	2.446	7.101
Ved værdiansættelse af koncernens tilgodehavender er der taget højde for deposita indbetalt af lejere samt bankgarantier stillet på vegne af lejere.				
<i>Udvikling i nedskrivning af tilgodehavende</i>				
Hensættelse til tab 1. januar	0	0	7.632	10.546
Årets regulering af hensættelse til tab	0	0	(1.326)	(2.914)
Hensættelse til tab 31. december	0	0	6.306	7.632
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER				
Likvide beholdninger	23	2.846	17.630	27.180

Koncernens likvide beholdninger består primært af indeståender i banker. Der vurderes ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Bankindeståender er variabelt forrentet. Koncernen har uudnyttede trækingsrettigheder på kassekreditter for i alt 0 t.kr. (2012: 1.313 t.kr.)

Note

16 KREDITINSTITUTTER

Gæld til kreditinstitutter udgør nominelt 917.854 TDKK, er på balancedagen opsagt til indfrielse. Gælden er ved første indregning henført til kategorien dagsværdi over resultatopgørelsen og måles derfor til dagsværdi over resultatopgørelsen. Grundet det forhold, at den nominelle gæld overstiger den estimerede salgsværdi af koncernens aktiver pr. 31. december 2013, vil koncernen ikke under de nuværende forhold kunne honorere sine finansielle forpligtelser. I overensstemmelse med IFRS 13 indgår låntagers manglende mulighed for at opfylde sine forpligtelser i målingen heraf. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af gælden pr. 31. december 2013 er 89.045 TDKK lavere end den nominelle værdi og dermed udgør 828.667 TDKK. Årets nedregulering af dagsværdien, 89.010 TDKK, er indregnet som en indtægt under finansielle indtægter. I 2012 var dagsværdien af gælden 177 TDKK lavere end den bogførte værdi. Ændring i dagsværdien i 2013 som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko udgør 89.045 TDKK.

Grundet den manglende mulighed for at observere prissætning af risikoen for manglende opfyldelse af forpligtelserne anses dagsværdimålingen som en niveau 3 måling (2012: niveau 2).

Der henvises til note 1 for en uddybning af koncernens finansielle situation.

17 ØKONOMISKE FORPLIGTELSE SAMT EVENTUALFORPLIGTELSE OG EVENTUALAKTIVER

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er givet pant i Koncernens ejendomme og fremtidige lejeindtægter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 872 mio.

Til sikkerhed for tilbagekøbsforpligtelser har Foreningen european retail håndpansat aktierne i european retail Holding A/S.

Foreningen european retail har fra 2013 haft en investerings- og administrationsaftale med PATRIZIA Nordics A/S. For en beskrivelse af aftalen henvises til afsnittet organisation og ledelse (s. 8).

Koncernen har igangværende retssager med flere lejere i Danmark. Ledelsen vurderer, at der er indregnet til tab på disse igangværende retssager i fornødent omfang.

I forbindelse med salg af koncernens ejendomme kan udløses et eventualaktiv såfremt et salg af ejendommene sker ved salg af de ejendomsselskaber, som ejer ejendommene, hvorved der ikke forventes udløst skat.

18 NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses selskaber i Koncernen european retail og european retails bestyrelse.

En af koncernes advokatforbindelser er Nielsen Nørager, hvor bestyrelsesformanden er medejer.

Det samlede advokathonorar for 2013 udgør DKK 2.507.763 vedrørende generel bistand (2012: DKK 784.715).

Foreningens långivning til tilknyttede virksomheder pr. 31. december fremgår af note 11. Herudover har Foreningen kortfristede mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Forrentning af mellemværende med tilknyttede virksomheder fremgår af note 5 og 6.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

Herudover har der ikke i året været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
19 AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER				
Dagsværdien af de indgåede swap-aftaler er beregnet på baggrund af forward rentekurver og udgør pr. 31. december 2013 DKK 0,0 mio. (2012: -136,7 mio.).				
Dagsværdi i dagsværdi hierakiet er niveau 2.				
Hvad der i 2013 var tilbage af afledte finansielle instrumenter er omlagt til lån og indgår i posten Bankgæld.				
20 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER				
Den regnskabsmæssige værdi af hver kategori af finansielle instrumenter udgør følgende:				
Finansielle aktiver				
Udlån og tilgodehavender				
Koncerninterne gælds- og pantebreve	155.500	155.500	0	0
Tilgodehavende leje	0	0	2.446	7.101
Koncernmellemværender	9.893	53.010	0	0
Andre tilgodehavender	0	0	0	0
Likvide beholdninger	23	2.846	17.630	27.180
I alt	165.416	211.356	20.076	34.281
Dagsværdi over resultatopgørelsen, handelsbeholdning				
Renteswaps	0	0	0	136.693
Henført til dagsværdi over resultatopgørelsen				
Gæld til kreditinstitutter	36.695	63.687	828.667	958.303
Gæld til amortiseret kostpris				
Koncernmellemværender	94.950	94.846		
Anden gæld	1.547	2.000	20.489	150.188
I alt	133.192	160.533	849.156	1.245.184

Likviditetsrisiko

For så vidt angår koncernens og foreningens likviditetsrisiko henvises til omtalen i note 1.

Valutarisici

For at reducere valutarisikoen optager european retail som hovedregel lån i den valuta, der benyttes i investeringslandet. Det medfører, at koncernen alene har omregningsrisiko, som indregnes over egenkapitalen.

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	Note	2013	2012	2013

20 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Kreditrisici

Den primære kreditrisiko i koncernen relaterer sig til tilgodehavender fra udlejning. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Koncernen placerer kun likvide beholdninger i banker, der er omfattet af en statsgaranti eller som har en høj og acceptabel kreditvurdering.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 1.127 t.kr. og bankgarantier på 0 t.kr. til afdækning af kreditrisici, hvilket indgår i vurderingen af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Ikke nedskrevne tilgodehavender er fordelt således:

Danmark	0	0	1.725	6.392
Sverige	0	0	687	709
Finland	0	0	34	0
I alt	0	0	2.446	7.101

Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavender fra udlejning svarer til deres regnskabsmæssige værdi.

Optimering af kapitalstruktur

Ledelsen vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med investorenes 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 foreningens formue 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, likvide beholdninger og foreningskapital, herunder bundne og frie reserver samt overført resultat.

Finansiell gearing

Den finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således:

Kreditinstitutter	828.667	958.303
Skyldig selskabsskat	0	0
Likvide beholdninger	(17.630)	(27.180)
Netto rentebærende gæld	811.037	931.123
Investorenes formue	0	89.555
Finansiell gearing	0,00	10,40

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Note				
21 INDBETALT FRA LEJERE MED VIDERE				
Lejeindtægter	0	0	86.094	89.878
Ændring i tilgodehavende leje	0	0	4.655	(1.515)
I alt	0	0	90.749	88.363
22 UDBETALT TIL LEVERANDØRER MED VIDERE				
Ejendomsomkostninger	0	0	(16.467)	(19.158)
Administrationsomkostninger	(2.918)	(3.252)	(11.101)	(12.662)
Ændring i andre tilgodehavender med videre	(2)	(77)	(1.189)	(468)
Ændring i leverandørgæld med videre	(453)	658	(13.085)	10.628
I alt	(3.373)	(2.671)	(41.842)	(21.660)
23 RENTEINDBETALINGER MED VIDERE				
Renteindtægter med videre	41.417	11.832	124.064	5.210
Urealiserede valutakursgevinster	0	0	0	(4.197)
Urealiserede reguleringer af gæld til dagsværdi, netto	(29.373)	0	(89.045)	0
Urealiserede kursgevinster på på derivater m.m.	0	0	(34.894)	0
I alt	12.044	11.832	125	1.013
24 RENTEUDBETALINGER MED VIDERE				
Renteudgifter med videre	(7.143)	(7.433)	(76.174)	(179.190)
Urealiserede reguleringer af gæld til dagsværdi, netto	0	0	35	3.367
Urealiserede valutakurstab	0	0	3.851	0
Urealiserede kurstab på derivater m.m.	0	0	0	106.467
I alt	(7.143)	(7.433)	(72.288)	(69.356)

25 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der henvises til Bestyrelsens beretning for uddybning heraf.

26 GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 31. marts 2014 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Foreningen european retails investorer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. april 2014.

Fondsbørsinformation



Finanskalender

Foreningen european retails bestyrelse har via Nasdaq OMX Copenhagen meddelt følgende tidspunkter for offentliggørelse af regnskabsmeddelelser i 2014 samt dato for den ordinære generalforsamling:

31. marts	Årsrapport 2013
24. april	Ordinær generalforsamling
28. maj	Kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2014
29. august	Halvårsrapport 2014
28. november	Kvartalsmeddelelse for 3. kvartal 2014

FORENINGSMEDDELELSER 2013

Nr.	Dato	Foreningsmeddelelser
1	8. januar	Ny administrator og ændring af bestyrelsen
2	10. januar	Anmodning om Børspause
3	31. januar	Finanskalender 2013
4	27. februar	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 21. marts 2013
5	21. marts	Udsættelse af årsrapport
6	21. marts	Referat af ekstraordinær generalforsamling den 21. marts 2013
7	2. april	Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 25. april 2013
8	17. april	Årsrapport 2012
9	25. april	Referat af ordinær generalforsamling den 25. april 2013
10	24. maj	Anmodning om almindelig notering efter børspause
11	31. maj	Kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2013
12	12. juli	Salg af ejendom
13	30. august	Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2013
14	29. november	Kvartalsmeddelelse for 3. kvartal 2013

Selskabsoplysninger mv.

Foreningen european retail
c/o PATRIZIA Nordics A/S
Bredgade 25 F, 5
1260 København K

Telefon 33 18 68 68
Telefax 33 18 68 69

www.europeanretail.dk

CVR nr.: 27492797

Regnskabsår:
1. januar - 31. december

Hjemstedskommune:
København

Bestyrelse

Frantz Palludan (formand)
Holger Dock (næstformand)
Peter Scheuer Jensen
Henrik Busch

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartner-
selskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

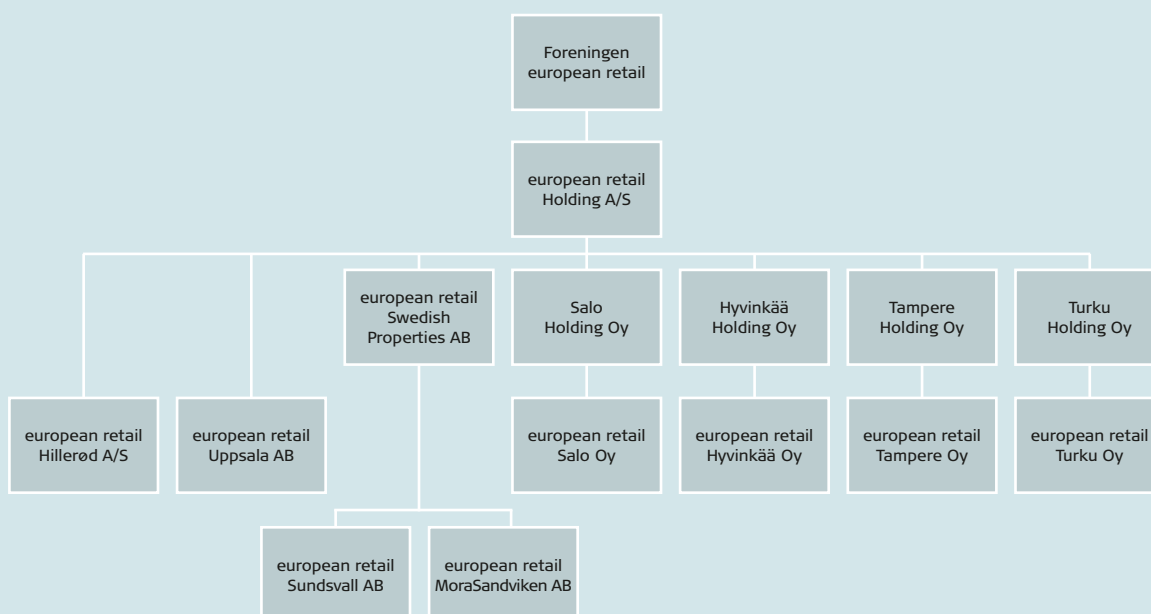
Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling
afholdes:
Dag: Torsdag den 24. april 2014
Tid: Kl. 16.00
Sted: NIELSEN NØRAGER
Frederiksberggade 16
1459 København K

I Koncernen indgår

Foreningen european retail, Danmark
european retail Holding A/S, Danmark
european retail Hillerød A/S, Danmark
european retail Swedish Properties AB, Sverige
european retail Sundsvall AB, Sverige
european retail MoraSandviken AB, Sverige
european retail Uppsala AB, Sverige
Salo Holding Oy, Finland
european retail Salo Oy, Finland
Hyvinkää Holding Oy, Finland
european retail Hyvinkää Oy, Finland
Tampere Holding Oy, Finland
european retail Tampere Oy, Finland
Turku Holding Oy, Finland
european retail Turku Oy, Finland

OVERORDNET SELSKABSDIAGRAM





FORENINGEN
european retail

Foreningen european retail
Bredgade 25 F, 5
1260 København K

Telefon 33 18 68 68
Telefax 33 18 68 69

www.europeanretail.dk