

Dansk Ejendomsfond I A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR. 12 60 18 40

Årsrapport for 2017

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15.4. 2018
Pern Glavind
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2017	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Dansk Ejendomsfond I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 18. april 2018

Direktion




Palle Gyldenløve



Henrik Steenstrup

Bestyrelse



Søren Tang Kristensen
Formand



Ib Jansholt



Peter Olsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfond I A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfond I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. ("regnskabet")

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

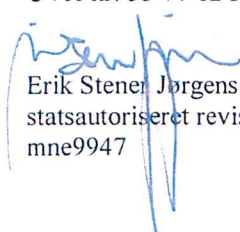
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 18. april 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947


Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Selskabsoplysninger

Adresse

Dansk Ejendomsfond I A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen, formand
Ib Jansholt
Peter Olsson

Direktion

Palle Gyldenløve
Henrik Steenstrup

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 18. april 2018

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio. kr.)

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	147	148	149	170	192
Resultat primær drift	196	127	76	105	135
Resultat af finansielle poster	-6	-6	-9	-8	-11
Ejendomsresultat incl. avance, værdiregulering og associerede virksomheder	230	154	150	115	135
Årets resultat	224	148	141	107	124
Balance					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	2.377	2.301	2.244	2.214	2.909
Aktiver i alt	2.874	2.762	2.676	2.773	2.923
Egenkapital i alt	1.795	1.831	1.733	1.692	1.585
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast: **)					
for værdiregulering	5,2%	5,3%	5,4%	5,6%	5,4%
incl. værdiregulering	9,3%	6,1%	6,2%	4,7%	5,2%
Egenkapitalforrentning	12,4%	8,3%	8,2%	6,6%	7,8%
Soliditetsgrad	62,5%	66,3%	64,8%	61,0%	54,2%
Udlejningsprocent ***)	94,0%	96,1%	94,3%	93,0%	91,6%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal for 2015".

**) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende byggerier.

Hardy's formel: $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo} - \text{årets resultat})/2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$

Forudbetalt leje indgår i formlen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

***) Beregnet på lejeværdien.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

Koncernforhold

Aktiekapitalen på 375,5 mio.kr. ejes 56,04% af Nordea Liv & Pension, livsforsikringsselskab A/S, Ballerup, 25,00% af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger og 18,96% af AP Pension.

Øvrige forhold

Selskabet er en Alternativ Investerings Fond (AIF), hvorfor der er krav fra Finanstilsynet om, at der indgås en forvaltningsaftale med en Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF). Selskabet forvaltes derfor af Nordea Ejendomsforvaltning A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale med PEA Depositary Services ApS, hvilket ligeledes er et krav i henhold til den nye lovgivning. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

Nordea Ejendomsforvaltning A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 22. maj 2015.

Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2017 udviser et overskud på 224,3 mio.kr. mod 147,8 mio.kr. i 2016. Af årets resultat udgør værdireguleringer 59,6 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 12,4% mod 8,3% i 2016.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 9,3%. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,2%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.873,9 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.795,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 62,5%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.377,2 mio.kr. ultimo 2017.

Selskabet har ultimo 2017 prioritetsgæld på 889,7 mio.kr.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 48 ejendomme med et etageareal på 206.697 m².

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

Køb af investeringsaktiver

Selskabet har i 2017 købt to ejendomme.

Fabriksparken 11-13, 2600 Glostrup for 76,5 mio.kr og Ejby Industrivej 4, 2600 Glostrup for 16,0 mio.kr.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har i 2017 solgt en ejendom, beliggende Kvæsthusgade 3, 1251 København og realiseret en gevinst på 30,3 mio.kr. Ejendommen er solgt for en salgssum på 138,0 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 94,0%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 48 ejendomme, er 27 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 147,3 mio.kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening.

Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation.. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 4.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

Fremtiden

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2018 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2017.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfond I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde for en klasse C-virksomhed (mellem).

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. 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 balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ejendommens driftsomkostninger

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter,

afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering til dagsværdi.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

Skatteforhold

Ejendomsselskaber er fritaget for selvstændig selskabsbeskatning, når gennemsnitlig mindst 90% af balancesummen udgøres af fast ejendom, og ejendomsselskaberne er 100% ejet af pensionsafkastskattepligtige. Selskabet opfylder ovennævnte betingelser, hvorfor selskabet er fritaget for beskatning. Aktuelle og udskudte skatteforpligtigelser afsættes i regnskabet for selskabets ejerselskaber, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse, der udløses ved eventuel salg af selskabet, er vist som en eventualforpligtelse i en note til regnskabet. Beløbet i noten er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

Balance

Investerings- og projektejendomme

Projekt- og investeringsejendomme måles til kostpris ved anskaffelsen. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende reguleres ejendommen til en skønnet dagsværdi i overensstemmelse med bilag 7 i Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast. Kapitaliseringsfaktorerne, som udgør afkastkravet til den enkelte ejendom, fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art og beliggenhed.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede kon-

cerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Regulering af prioritetsgæld føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejede deposita og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	2017	2016
Note		
	147,3	148,1
1 Lejeindtægter		
Ejendommens driftsomkostninger	-28,1	-29,9
Salg af ejendomme	30,1	-0,8
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	59,6	22,0
Bruttoresultat	208,9	139,4
2 Eksterne omkostninger	-12,9	-12,6
Resultat af primær drift	196,0	126,8
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	33,7	26,8
3 Finansielle indtægter	0,8	0,0
4 Finansielle omkostninger	-6,2	-5,8
Resultat før skat	224,3	147,8
Årets resultat	224,3	147,8
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Udbytte for perioden	0,0	260,0
Overført til "Reserve til nettoopskrivning efter indre værdis metode"	13,7	6,8
Overført til "Overført overskud"	210,6	-119,0
	<u>224,3</u>	<u>147,8</u>

Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2017	2016
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investerings- og projektejendomme	2.377,2	2.300,7
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	449,7	436,0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.826,9	2.736,7
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Tilgodehavender hos administrator	0,1	0,0
Andre tilgodehavender	8,1	5,3
Tilgodehavender i alt	8,2	5,3
Likvide beholdninger	38,8	19,6
Omsætningsaktiver i alt	47,0	24,9
Aktiver i alt	2.873,9	2.761,6
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Reserve til nettoopskrivning efter indre værdis metode	45,2	31,5
Overført overskud	1.174,5	963,9
Foreslået udbytte for perioden	0,0	260,0
Egenkapital i alt	1.795,2	1.830,9
<i>Hensatte forpligtelser</i>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,3	0,3
Hensatte forpligtelser i alt	0,3	0,3
<i>Gældsforpligtelser</i>		
<i>Langfristet gæld</i>		
7 Prioritetsgæld	875,2	884,5
Langfristet gæld i alt	875,2	884,5
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til lejere	2,2	1,0
Prioritetsgæld	14,5	1,0
Deposita og forudbetalt leje	41,3	40,5
Skyldig udbytte	140,0	0,0
Anden gæld	5,2	3,4
Kortfristet gæld i alt	203,2	45,9
Gæld i alt	1.078,4	930,4
Passiver i alt	2.873,9	2.761,6
8 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Ledelsesvederlag		
11 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Reserve netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2016	375,5	200,0	24,7	1.082,9	50,0	1.733,1
Udbetalt udbytte					-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering			6,8	-119,0	260,0	147,8
Saldo 1. januar 2017	375,5	200,0	31,5	963,9	260,0	1.830,9
Udbetalt udbytte					-260,0	-260,0
Årets resultatdisponering			13,7	210,6	0,0	224,3
Saldo 31. december 2017	375,5	200,0	45,2	1.174,5	0,0	1.795,2

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2017	2016
Årets resultat	224,3	147,8
Værdiregulering af investeringsaktiver	-59,6	-22,0
Værdireguleringer afhændede ejendomme	29,3	-2,2
Ændring i driftskapital	138,9	-1,5
Pengestrøm fra drift	332,9	122,1
Gæld til lejere	1,2	1,0
Prioritetsgæld	4,2	-0,8
Deposita og forudbetalt leje	0,8	-0,7
Betalt udbytte	-260,0	-50,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-253,8	-50,5
Kapitalandele i associerede virksomheder	-13,7	-6,8
Tilgange på ejendomme	-123,2	-44,1
Salg af ejendomme	77,0	11,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-59,9	-39,4
Årets pengestrøm	19,2	32,2
Likvider primo	19,6	-12,6
Likvider ultimo	38,8	19,6

Noter

Mio.kr.	2017	2016
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift		
indgår vedligeholdelse med	13,1	11,2
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt	13,1	11,2
2 Eksterne omkostninger		
<i>Eksterne omkostninger indgår honorar til</i>		
<i>generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
PricewaterhouseCoopers CVR 33771231	0,1	0,1
Administrationsomkostninger i alt	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,8	0,0
Renteindtægter i alt	0,8	0,0
Finansielle indtægter i alt	0,8	0,0
4 Finansielle omkostninger		
Renter af bankgæld	0,3	0,2
Renter af prioritetsgæld	5,9	5,6
Renteomkostninger i alt	6,2	5,8
Finansielle omkostninger i alt	6,2	5,8
5 Investerings- og projektejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	2.021,8	1.989,2
Årets investeringer	123,2	44,1
Årets salg	-77,0	-11,5
Saldo 31. december	2.068,0	2.021,8
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	278,9	254,7
Årets værdireguleringer	59,6	22,0
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-29,3	2,2
Saldo 31. december	309,2	278,9
Bogført værdi 31. december	2.377,2	2.300,7
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:		
Produktionsejendomme	8,5%	7,4%
Forretningsejendomme	6,6%	6,7%
Kontorejendomme	5,7%	6,1%
Alle ejendomme	6,2%	6,2%

Noter

Mio.kr. 2017 2016

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

Saldo 1. januar	404,5	404,5
Tilgang i året	0,0	0,0
Saldo 31. december	404,5	404,5

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	31,5	24,7
Årets resultat	33,7	26,8
Udbetalt udbytte	-20,0	-20,0
Saldo 31. december	45,2	31,5

Bogført værdi 31. december **449,7 436,0**

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1.03.2006	København	50%	899,4	67,4

7 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 796,3 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 121 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.729,1 mio.kr.

9 Nærtstående parter

Nordea Liv & Pension, livsforsikringselskab A/S
Klausdalsbrovej 615, Ballerup

Grundlag

Hovedaktionær

Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger
Øster Fælled Torv 3, København Ø

Storaktionær

Øvrige nærtstående parter

Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38, Glostrup

Koncern tilknyttet selskab

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ)
Grønjordsvej 10, 2300 København S

Koncern tilknyttet selskab

Transaktioner

Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af Nordea Ejendomsforvaltning A/S og ejendomsadministration af Nordea Ejendomsinvestering A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

10 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Som følge af at direktionen består af to medlemmer samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.

For øvrige oplysninger om løn og vederlag til direktøren henvises til årsrapporten for Nordea Ejendomsforvaltning A/S, CVR. nr. 36028149.

11 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.