

Dansk Ejendomsfond I A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR. 12 60 18 40

Årsrapport for 2015

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 27. april 2016



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2015	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Dansk Ejendomsfond I A/S.

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

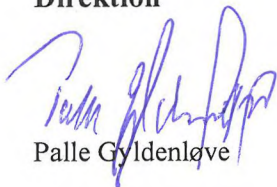
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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.

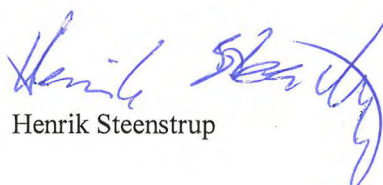
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 27. april 2016

Direktion




Palle Gyldenløve




Henrik Steenstrup

Bestyrelse



Anders Ole Evald-Schelde
Formand



Ib Jansholt



Peter Olsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfond I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfond I A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Udtalelse om ledelsesberetningen

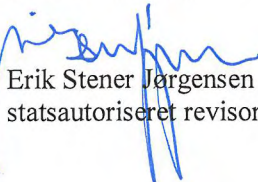
Vi har i henhold til årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Hellerup, den 27. april 2016


PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse

Dansk Ejendomsfond I A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand
Ib Jansholt
Peter Olsson

Direktion

Palle Gyldenløve
Henrik Steenstrup

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2016

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	149	170	192	195	194
Ejendomsresultat incl. avance, værdiregulering og associerede virksomheder	150	115	135	149	135
Årets resultat	141	107	124	126	89
Balance					
Ejendomme	2.244	2.214	2.909	2.877	2.859
Aktiver i alt	2.676	2.773	2.923	2.984	2.928
Egenkapital i alt	1.733	1.692	1.585	1.611	1.534
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	5,4%	5,6%	5,4%	5,6%	5,4%
incl. værdiregulering	6,2%	4,7%	5,2%	5,8%	5,4%
Egenkapitalforrentning	8,2%	6,6%	7,8%	8,0%	6,0%
Soliditetsgrad	64,8%	61,0%	54,2%	54,0%	52,4%
Udlejningsprocent ***)	94,3%	93,0%	91,6%	95,3%	94,5%

*) 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, livsforsikringselskab 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 2015 udviser et overskud på 140,9 mio.kr. mod 107,3 mio.kr. i 2014. Af årets resultat udgør urealiserede tab ved værdiregulering af investeringsejendomme 26,8 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 8,2% mod 6,6% i 2014.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 6,2%. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,4%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.676,2 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.733,1 mio.kr., svarende til en soliditet på 64,8%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.243,9 mio.kr. ultimo 2015.

Selskabet har ultimo 2015 prioritetsgæld på 886,3 mio.kr.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 48 ejendomme med et etageareal på 189.389 m².

Ejendomsporteføljen er specificeret i note 12 til regnskabet.

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 2015 købt en ejendom, beliggende Sct. Knudsgade 2-4, 4100 Ringsted.

Ejendommens areal er på 2.252 m², der alle er udlejet til Nordea Bank Danmark A/S.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har i 2015 solgt en ejendom, beliggende Bredgade 5, 9670 Løgstør og realiseret et tab på

1 mio.kr. Ejendommen er solgt for en salgssum på 1,9 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 94,3%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 49 ejendomme, er 30 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 149,2 mio.kr.

Udlejningssituationen ultimo 2015 for ejendomme med en værdi over 10 mio.kr fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 12 til regnskabet.

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 er værdiansat til dagsværdi opgjort som gennemsnittet af værdiansættelserne fra 2 eksterne erhvervsmæglere. Mæglernes værdiansættelse er 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. De anvendte forrentningskrav er fastsat af 2 eksterne erhvervsmæglere. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 5.

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.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke fra balancedagen og frem til underskrivelsen af regnskabet indtrådt forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling.

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 2016 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2015.

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).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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 skatteforpligtelser afsættes i regnskabet for selskabets ejerselskaber, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse, der udløses ved eventuel salg af selskabet, er vist som en eventalforpligtelse 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 forpligtelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

Balance

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på grundlag af afkastmetoden i henhold til Finanstilsynets vejledning. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der har været involveret eksterne eksperter i fastsættelsen af forrentningskrav. Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, og nettoopskrivninger overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver via overskudsdisponeringen.

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

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

Finansielle forpligtelser forbundet med investeringsaktiviteten omfatter prioritetsgæld. Disse forpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi, svarende til børskursen på de tilhørende obligationer.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, 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.	2015	2014
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	149,2	169,7
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-30,8	-28,1
Tab ved salg af ejendomme	-3,1	-12,2
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	-26,8	-9,9
Bruttoresultat	88,5	119,5
2 Eksterne omkostninger	-12,6	-14,8
Resultat af primær drift	75,9	104,7
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	74,0	10,7
3 Finansielle indtægter	0,0	15,8
4 Finansielle omkostninger	-9,0	-23,9
Årets resultat	140,9	107,3
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Udbytte for perioden	50,0	0,0
Overført til "Reserve til nettoopskrivning efter indre værdis metode"	14,0	10,7
Overført til "Overført overskud"	76,9	96,6
	<u>140,9</u>	<u>107,3</u>

Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2015	2014
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investeringsejendomme	2.243,9	2.214,0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	429,2	277,9
Anlægsaktiver i alt	2.673,1	2.491,9
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Tilgodehavender hos lejere	0,5	3,1
Andre tilgodehavender	2,6	278,2
Tilgodehavender i alt	3,1	281,3
Omsætningsaktiver i alt	3,1	281,3
Aktiver i alt	2.676,2	2.773,2
Passiver		
7 <i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Reserve til nettoopskrivning efter indre værdis metode	24,7	10,7
Overført overskud	1.182,9	1.106,0
Foreslået udbytte for perioden	50,0	0,0
Ekstraordinært udbytte	-100,0	0,0
Egenkapital i alt	1.733,1	1.692,2
<i>Hensatte forpligtelser</i>		
Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,3	0,2
Hensatte forpligtelser i alt	0,3	0,2
<i>Gældsforpligtelser</i>		
<i>Langfristet gæld</i>		
8 Prioritetsgæld	880,1	902,8
Langfristet gæld i alt	880,1	902,8
<i>Kortfristet gæld</i>		
Prioritetsgæld	6,2	0,9
Kreditinstitutter	12,6	109,9
Deposita og forudbetalt leje	41,2	41,3
Gæld til administrator	0,0	18,2
Anden gæld	2,7	7,7
Kortfristet gæld i alt	62,7	178,0
Gæld i alt	942,8	1.080,8
Passiver i alt	2.676,2	2.773,2
9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Ledelsesvederlag		
12 Ejendomsfortegnelse		

Pengestrømsopgørelse 2015

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	140,9	107,3
Værdiregulering af investeringsaktiver	26,8	9,9
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-7,3	168,0
Ændring i driftskapital	255,1	-264,3
Pengestrøm fra drift	415,5	20,9
Prioritetsgæld	-17,4	-374,8
Deposita og forudbetalt leje	-0,1	0,1
Ekstraordinært udbytte	-100,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-117,5	-374,7
Køb af kapitalandele i associerede virksomheder	-137,3	-277,9
Tilgange på ejendomme	-59,6	-7,3
Salg af ejendomme	10,2	524,8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-186,7	239,6
Årets pengestrøm	111,3	-114,2
Likvider primo	-109,9	4,3
Likvider ultimo	1,4	-109,9

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	11,3	10,2
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt	11,3	10,2
2 Eksterne omkostninger		
<i>I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
PricewaterhouseCoopers CVR 33771231	0,1	0,1
Administrationsomkostninger i alt	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,0	2,3
Renteindtægter i alt	0,0	2,3
Værdiregulering af prioritetsgæld	0,0	0,4
Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0,0	13,1
Finansielle indtægter i alt	0,0	15,8
4 Finansielle omkostninger		
Renter af bankgæld	0,2	0,0
Andre renteudgifter	0,3	14,7
Værdiregulering af prioritetsgæld	2,6	0,0
Renter af prioritetsgæld	5,9	9,2
Renteomkostninger i alt	9,0	23,9
Finansielle omkostninger i alt	9,0	23,9

Noter

Mio.kr. 2015 2014

5 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum

Saldo 1. januar	1.939,8	2.457,3
Årets investeringer	59,6	7,3
Årets salg	-10,2	-524,8
Saldo 31. december	1.989,2	1.939,8

Værdireguleringer

Saldo 1. januar	274,2	452,1
Årets værdireguleringer	-26,8	-9,9
Værdireguleringer afhændede ejendomme	7,3	-168,0
Saldo 31. december	254,7	274,2

Bogført værdi 31. december

2.243,9 2.214,0

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Produktionsejendomme	6,5%	8,1%
Forretningsejendomme	7,3%	6,8%
Kontorejendomme	6,4%	6,5%
Alle ejendomme	6,4%	6,6%

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

Saldo 1. januar	267,2	0,0
Tilgang i året	137,3	267,2
Saldo 31. december	404,5	267,2

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	10,7	0,0
Årets resultat	74,0	10,7
Udbetalt udbytte	-60,0	0,0
Saldo 31. december	24,7	10,7

Bogført værdi 31. december

429,2 277,9

Kapitalandele i associerede virksomheder

Ejendomsselskabet af 1.03.2006

Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
København	50%	858,4	149,1

Noter

Mio.kr.

7 Egenkapital

	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	375,5	200,0	10,7	1.106,0	0,0	1.692,2
Ekstraordinært udbytte				-100,0	0,0	-100,0
Årets resultatdisponering			14,0	76,9	50,0	140,9
Saldo 31. december 2015	375,5	200,0	24,7	1.082,9	50,0	1.733,1

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i de 4 foregående år.

8 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 735,1 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 116 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.582,2 mio.kr.

10 Nærtstående parter

Nordea Liv & Pension, livsforsikringsselskab 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 Bank Danmark A/S
Strandgade 3, København K

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.

11 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.

Noter

Mio.kr.

12	Ejendomsfortegnelse	Ejendoms- type	Udlejnings- procent *	Areal m2	Bogført værdi
	Købmagergade, København K	K	98,1	3.759	143,4
	Skindergade / Dyrkøb, København K	K	100,0	2.099	37,5
	Nyhavn, København K	K	100,0	1.075	30,9
	Kvæsthusgade, København K	K	0,0	2.683	72,2
	Toldbodgade, København K	K	84,7	4.524	85,6
	Nytorv 7, København K	K	100,0	1.928	21,1
	Grundtvigsvej, Frederiksberg	K	100,0	1.519	29,0
	Falkoner Alle, Frederiksberg	K	100,0	2.043	53,2
	Aldersrogade, København Ø	K	100,0	2.563	34,9
	Tagensvej, København N	K	81,4	2.513	30,1
	Stationsparken, Glostrup	K	90,5	8.834	88,2
	Smedeland, Glostrup	P	97,0	31.511	123,3
	Fabriksparken, Glostrup	P	63,7	21.439	95,9
	Hovedvejen, Glostrup	K	100,0	976	19,9
	Borupvang 5A, Ballerup	K	100,0	4.448	76,8
	Lyngby Hovedgade, Lyngby	B	93,4	3.099	59,1
	Jægersborgvej, Lyngby	K	100,0	4.609	62,5
	Krogshøjvej, Bagsværd	K	100,0	11.362	277,8
	Kokkedal Industrivej, Kokkedal	K	99,8	5.803	27,6
	Værløse Bymidte, Værløse	K	85,0	4.741	55,9
	Værløse Bymidte, Værløse	F	100,0	1.497	24,1
	Værløse Bymidte, Værløse	K	100,0	1.531	26,6
	Stiager 2, (Bymidten 75), Værløse	K	100,0	3.271	118,7
	Algade, Roskilde	F	100,0	1.469	34,7
	Vestergade, Odense C	F	88,1	3.697	52,2
	Vestergade, Odense C	F	100,0	2.573	61,1
	Finlandsgade 1, Odense	K	100,0	3.097	52,8
	Sivlandsvænget, Odense S	K	78,4	4.134	29,5
	Platinvej, Kolding	P	100,0	10.487	34,4
	Storegade, Esbjerg	K	79,4	4.361	44,3
	Havnegade, Esbjerg	K	100,0	1.604	20,2
	Gunhilds Plads, Vejle	K	100,0	1.177	10,1
	Bredgade, Herning	F	100,0	1.679	23,5
	Den Røde Plads, Holstebro	K	100,0	5.214	61,0
	Nupark, Holstebro	K	100,0	2.992	22,7
	Vestergade, Thisted	F	100,0	4.316	46,8
	Munkevej, Thisted	K	100,0	1.528	10,7
	Borgergade / Klostergade, Århus	K	100,0	1.499	33,9
	Viby Midtpunkt, Viby J	K	88,1	2.228	33,2
	Vestergade, Viborg	F	51,5	1.266	10,9
	Ejendomme med værdi under 10,0 mio.		-	5.989	42,2
	I alt		90,2	187.137	2.218,5

F= Forretning K=Kontor B=Beboelse P=Produktionsejendom

* Beregnet på basis af areal