

Dansk Ejendomsfond I A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR. 12 60 18 40

Årsrapport for 2016

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den

3. 4 20 17

P. J. [Signature]
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2016	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Dansk Ejendomsfond I A/S.

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

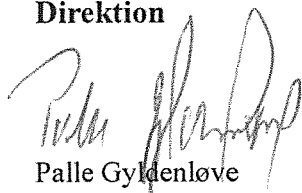
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

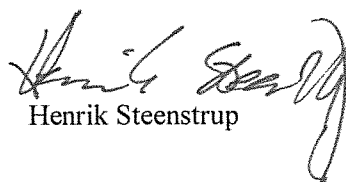
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 3. april 2017

Direktion




Palle Gyldenløve

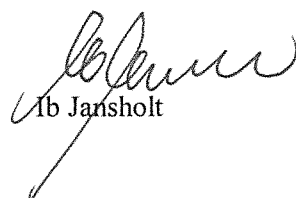


Henrik Steenstrup

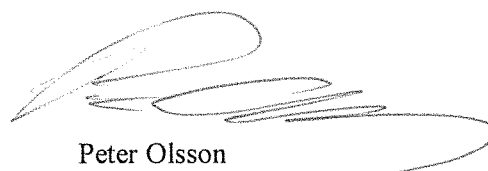
Bestyrelse



Anders Ole Evald-Schelde
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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, 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

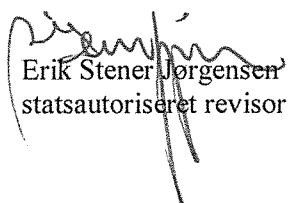
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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 3. april 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor


Kim Moeslund 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 3. april 2017

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	148	149	170	192	195
Ejendomsresultat incl. avance, værdiregulering og associerede virksomheder	154	150	115	135	149
Årets resultat	148	141	107	124	126
Balance					
Ejendomme	2.301	2.244	2.214	2.909	2.877
Aktiver i alt	2.762	2.676	2.773	2.923	2.984
Egenkapital i alt	1.831	1.733	1.692	1.585	1.611
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	5,3%	5,4%	5,6%	5,4%	5,6%
incl. værdiregulering	6,1%	6,2%	4,7%	5,2%	5,8%
Egenkapitalforrentning	8,3%	8,2%	6,6%	7,8%	8,0%
Soliditetsgrad	66,3%	64,8%	61,0%	54,2%	54,0%
Udlejningsprocent ***)	96,1%	94,3%	93,0%	91,6%	95,3%

*) 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 2016 udviser et overskud på 147,8 mio.kr. mod 140,9 mio.kr. i 2015. Af årets resultat udgør værdireguleringer 22,0 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 8,3% mod 8,2% i 2015.

Ejendomsresultatet har forrentet investeringen i ejendommene med 6,1%. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,3%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 2.761,6 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.830,9 mio.kr., svarende til en soliditet på 66,3%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 2.300,7 mio.kr. ultimo 2016.

Selskabet har ultimo 2016 prioritetsgæld på 885,5 mio.kr.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 47 ejendomme med et etageareal på 187.966 m².

Ejendomsporteføljen er specificeret i note 11 til regnskabet.

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

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har i 2016 solgt en ejendom, beliggende Åboulevarden 52, 8700 Horsens og realiseret et tab på 0,2 mio.kr. Ejendommen er solgt for en salgssum på 9,4 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 96,1%, beregnet på basis af lejeværdien. Af selskabets 47 ejendomme, er 29 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 148,1 mio.kr.

Udlejningssituationen ultimo 2016 for ejendomme med en værdi over 10 mio.kr fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 11 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 driftsaftast 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 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 2017 før renter og eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på niveau med 2016.

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.

Ændringer til årsregnskabsloven har medført, at anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Tidligere har prioritetsgæld været målt til dagsværdi, men ændringen har medført, at prioritetsgæld fremadrettet indregnes til amortiseret kostpris. Selskabet har benyttet sig af en overgangslempe, som medfører, at prioritetsgæld pr. 31. december 2015 indregnes som ny kostpris og herefter amortiseres over gældens resterende løbetid. Ændringen har derfor ikke haft påvirkning på sammenligningstallene.

Årsregnskab for 2016 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.

Ejendommenes 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 skatteforpligtelser 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 forpligtelser 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 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 nominel 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.

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 nominel 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.

Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2016	2015
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
4 Investerings- og projektejendomme	2.300,7	2.243,9
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	436,0	429,2
Materielle anlægsaktiver i alt	2.736,7	2.673,1
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Tilgodehavender hos lejere	0,0	0,5
Andre tilgodehavender	5,3	2,6
Tilgodehavender i alt	5,3	3,1
Likvide beholdninger	19,6	0,0
Omsætningsaktiver i alt	24,9	3,1
Aktiver i alt	2.761,6	2.676,2
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	375,5	375,5
Dispositionsfond	200,0	200,0
Reserve til nettoopskrivning efter indre værdis metode	31,5	24,7
Overført overskud	963,9	1.082,9
Foreslået udbytte for perioden	260,0	50,0
Egenkapital i alt	1.830,9	1.733,1
<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>		
6 Prioritetsgæld	884,5	880,1
Langfristet gæld i alt	884,5	880,1
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til lejere	1,0	0,0
Prioritetsgæld	1,0	6,2
Kreditinstitutter	0,0	12,6
Deposita og forudbetalt leje	40,5	41,2
Anden gæld	3,4	2,7
Kortfristet gæld i alt	45,9	62,7
Gæld i alt	930,4	942,8
Passiver i alt	2.761,6	2.676,2
7 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
11 Ejendomsfortegnelse		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital	Aktie- kapital	Disposi- tionsfond	Reserve netto-	Overført	Foreslået	I alt
			opskrivning efter indre værdis metode			
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 31. december 2016	375,5	200,0	31,5	963,9	260,0	1.830,9

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

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2016	2015
Årets resultat	147,8	140,9
Værdiregulering af investeringsaktiver	-22,0	26,8
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-2,2	-7,3
Ændring i driftskapital	-1,5	255,1
Pengestrøm fra drift	122,1	415,5
Gæld til lejere	1,0	0,0
Prioritetsgæld	-0,8	-17,4
Deposita og forudbetalt leje	-0,7	-0,1
Betalt udbytte	-50,0	0,0
Ekstraordinært udbytte	0,0	-100,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-50,5	-117,5
Kapitalandele i associerede virksomheder	-6,8	-151,3
Tilgange på ejendomme	-44,1	-59,6
Salg af ejendomme	11,5	10,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-39,4	-200,7
Årets pengestrøm	32,2	97,3
Likvider primo	-12,6	-109,9
Likvider ultimo	19,6	-12,6

Noter

Mio.kr.	2016	2015
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	11,2	11,3
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme i alt	11,2	11,3
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 omkostninger		
Renter af bankgæld	0,2	0,2
Andre renteudgifter	0,0	0,3
Værdiregulering af prioritetsgæld	0,0	2,6
Renter af prioritetsgæld	5,6	5,9
Renteomkostninger i alt	5,8	9,0
Finansielle omkostninger i alt	5,8	9,0
4 Investerings- og projektejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	1.989,2	1.939,8
Årets investeringer	44,1	59,6
Årets salg	-11,5	-10,2
Saldo 31. december	2.021,8	1.989,2
<i>Projektejendomme</i>		
Saldo 1. januar	0,0	0,0
Årets investeringer	0,0	0,0
Saldo 31. december	0,0	0,0
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo 1. januar	254,7	274,2
Årets værdireguleringer	22,0	-26,8
Værdireguleringer afhændede ejendomme	2,2	7,3
Saldo 31. december	278,9	254,7
Bogført værdi 31. december	2.300,7	2.243,9
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:		
Produktionsejendomme	7,4%	6,5%
Forretningsejendomme	6,7%	7,3%
Kontorejendomme	6,1%	6,4%
Alle ejendomme	6,2%	6,4%

Noter

Mio.kr. 2016 2015

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum

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

Opskrivning til indre værdi

Saldo 1. januar	24,7	10,7
Årets resultat	26,8	74,0
Udbetalt udbytte	-20,0	-60,0
Saldo 31. december	31,5	24,7

Bogført værdi 31. december **436,0 429,2**

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
--	----------	-----------	-------------	----------------

Ejendomsselskabet af 1.03.2006	København	50%	872,0	53,6
--------------------------------	-----------	-----	-------	------

6 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 804,3 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 122 mio. kr.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.637,3 mio.kr.

8 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 Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ)
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.

9 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.

10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Noter

Mio.kr.

11 Ejendomsfortegnelse	Ejendoms- type	Udlejnings- procent *	Areal m2	Bogført værdi
Købmagergade, København K	K	98,1	3.759	160,2
Skindergade / Dyrkøb, København K	K	100,0	2.099	41,1
Nyhavn, København K	K	100,0	1.075	31,8
Kvæsthusgade, København K	K	0,0	2.683	87,6
Toldbodgade, København K	K	100,0	4.524	105,4
Nytorv 7, København K	K	100,0	1.928	27,5
Grundtvigsvej, Frederiksberg	K	100,0	1.519	26,9
Falkoner Alle, Frederiksberg	K	100,0	2.043	58,3
Aldersrogade, København Ø	K	100,0	2.563	35,3
Tagensvej, København N	K	81,4	2.513	31,6
Stationsparken, Glostrup	K	68,5	8.151	82,2
Smedeland, Glostrup	P	96,2	31.516	118,3
Fabriksparken, Glostrup	P	91,7	21.286	108,7
Hovedvejen, Glostrup	K	100,0	976	21,4
Borupvang 5A, Ballerup	K	100,0	4.448	77,0
Lyngby Hovedgade, Lyngby	B	99,8	3.339	74,6
Jægersborgvej, Lyngby	K	100,0	4.628	65,1
Krogshøjvej, Bagsværd	K	100,0	11.362	277,8
Kokkedal Industrivej, Kokkedal	K	100,0	5.803	24,6
Værløse Bymidte, Værløse	K	93,3	5.291	56,1
Værløse Bymidte, Værløse	F	100,0	1.497	25,4
Værløse Bymidte, Værløse	K	92,2	1.531	25,8
Stiager 2, (Bymidten 75), Værløse	K	100,0	3.271	121,3
Algade, Roskilde	F	100,0	1.469	36,1
Sct. Knudsgade 2-4	K	100,0	2.252	25,4
Vestergade, Odense C	F	93,8	3.706	54,5
Vestergade, Odense C	F	100,0	2.573	63,0
Finlandgade 1, Odense	K	71,3	3.097	34,2
Sivlandsvænget, Odense S	K	86,6	4.136	31,5
Platinvej, Kolding	P	100,0	10.487	34,4
Storegade, Esbjerg	K	71,8	4.361	37,5
Havnegade, Esbjerg	K	100,0	1.604	20,3
Gunhilds Plads, Vejle	K	100,0	1.177	10,1
Bredgade, Herning	F	75,9	1.679	21,2
Den Røde Plads, Holstebro	K	100,0	5.214	58,8
Nupark, Holstebro	K	100,0	2.992	23,3
Vestergade, Thisted	F	100,0	4.316	39,7
Munkevej, Thisted	K	100,0	1.528	10,8
Borgergade / Klostergade, Århus	K	100,0	1.499	36,2
Viby Midtpunkt, Viby J	K	100,0	2.228	36,9
Vestergade, Viborg	F	75,4	1.266	11,4
Ejendomme med værdi under 10,0 mio.		-	4.577	31,4
I alt		92,3	187.966	2.300,7

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

* Beregnet på basis af areal