

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR-nr. 27 13 49 71

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 15. april 20 16



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2015	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

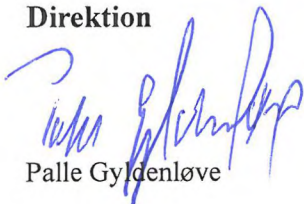
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31.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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 15. april 2016

Direktion



Palle Gyldenløve

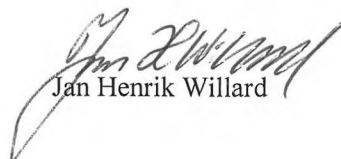
Bestyrelse



Anders Ole Ewald-Schelde
formand



Hans Marius Møller



Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Udtalelse om ledelsesberetningen

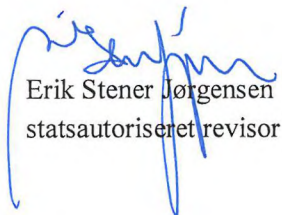
Vi har i henhold til årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores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

Hellerup, den 15. april 2016


PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse

Ejendomspartnerselskabet af 1/7-2003
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Anders Ole Ewald-Schelde, formand
Jan Henrik Willard
Hans Marius Møller

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 15. april 2016

Koncernens Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	207,5	216,3	224,0	234,3	230,6
Årets resultat	252,9	171,1	155,8	144,0	149,7
Balance					
Ejendomme	4.252,1	3.707,6	3.188,3	3.071,9	3.054,8
Aktiver i alt	4.343,8	3.882,4	3.266,8	3.134,8	3.094,2
Egenkapital i alt	3.047,2	3.044,3	2.993,2	2.937,4	2.893,4
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	5,0%	4,9%	5,4%	5,4%	5,5%
incl. værdiregulering	8,9%	6,0%	5,7%	5,3%	5,6%
Egenkapitalforrentning	8,3%	5,7%	5,3%	4,9%	5,3%
Soliditetsgrad	70,2%	78,4%	91,6%	93,8%	93,5%
Udlejningsprocent ***)	91,0%	92,2%	90,8%	93,7%	96,8%

*) 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 som antal udlejede kvm i forhold til de totale kvm ultimo året.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2015 for koncernen udviser et overskud på 252,9 mio.kr. mod 171,1 mio.kr. i 2014. Af årets resultat udgør værdireguleringer 114,1 mio.kr.. Årets resultat før værdiregulering på 138,8 mio.kr.er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 8,3% mod 5,7% i 2014.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene (excl. igangværende byggerier) med 8,9%.og excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,0%.

Selskabets finansielle stilling

Koncernens balance udgør ved årets slutning 4.343,8 mio.kr., og egenkapitalen udgør 3.047,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 70,2%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 4.252,1 mio.kr. ultimo 2015.

Ejendomsinvesteringer

Koncernens ejendomsportefølje bestod ultimo året af 76 ejendomme, med et etageareal på 179.076 m², samt en byggegrund i Ørestaden, København hvorpå der opføres et nyt domicil til Nordea Bank Danmark A/S.

Ejendomme med en bogført værdi over 10 mio.kr. er specificeret i note 13 til regnskabet.

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

Køb af investeringaktiver

Koncernen har i 2015 købt ejendommen Vestergade 23, 5000 Odense C.

Salg af investeringaktiver

Koncernen har i 2015 solgt 4 ejendomme og realiseret et tab på 0,2 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 69,6 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent beregnet på basis af areal, er ved årets udgang 91,0%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 207,5 mio.kr.

Koncernen har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål. Udlejningssituationen pr. 31.december 2015 for de enkelte ejendomme fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 13 til regnskabet.

Usikkerheder og risici

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

Der er i en stor del af koncernens ejendomme indgået lejekontrakter med Nordea Bank Danmark A/S. Hovedparten af lejekontrakterne blev genforhandlet i 2013, således at uopsigeligheden på de enkelte kontrakter er mellem 1 og 8 år. Lejen fra Nordea Bank Danmark A/S udgør ca. 38% af selskabets lejeindtægter. For de øvrige lejemål er uopsigeligheden i lejekontrakterne hovedsageligt på 6 måneder.

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. For nogle få udvalgte ejendomme er dagsværdien beregnet ved hjælp af DCF-modellen. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 6. Projektejendomme værdiansættes til akkumuleret anskaffelsesværdi.

Koncernen gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

Efterfølgende begivenheder

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

Fremtiden

Koncernen 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.

Koncernen 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.

Koncernens indtjening for 2016 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være lidt lavere end resultatet for 2015.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet af 1/7-2003 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 (modervirksomhed) og Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej (dattervirksomhed).

Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 og dets dattervirksomhed. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

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

regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

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 investerings- og projektejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendoms-skatte, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med administration af ejendomme, som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

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.

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på grundlag af afkastmetoden i henhold til Finanstilsynets vejledning, dog er enkelte ejendommers dagsværdi beregnet på grundlag af DCF-modellen. 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. I fornøden omfang har der været involveret eksterne eksperter i målingen. Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsesum 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.

Projektejendomme værdisættes til akkumuleret anskaffelsessværdi.

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.

Deposita

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

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 prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, 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 samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

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.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab		
	2015	2014	2015	2014	
Note					
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	207,5	216,3	207,5	216,3
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-61,7	-71,4	-61,7	-71,4
	Gevinst ved salg af ejendomme	-0,2	7,7	-0,2	7,7
2	Værdiregulering af investeringsaktiver	114,1	24,8	114,1	24,8
	Bruttoresultat	259,7	177,4	259,7	177,4
3	Eksterne omkostninger	-9,4	-10,2	-9,4	-10,2
	Resultat af primær drift	250,3	167,2	250,3	167,2
7	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Finansielle indtægter	4,3	4,3	4,3	4,3
5	Finansielle omkostninger	-1,7	-0,4	-1,7	-0,4
	Årets resultat	252,9	171,1	252,9	171,1
	Årets resultat foreslåes disponeret således:				
	Udbytte for perioden			120,0	250,0
	Overført til Overført overskud			132,9	-78,9
				<u>252,9</u>	<u>171,1</u>

Balance

Mio.kr. Note	Koncern		Moderselskab		
	2015	2014	2015	2014	
Aktiver					
<i>Anlægsaktiver</i>					
<i>Materielle anlægsaktiver</i>					
6	Investerings- og projektejendomme	4.252,1	3.707,6	3.165,1	3.066,1
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	0,0	0,0	0,4	0,4
Materielle anlægsaktiver i alt		4.252,1	3.707,6	3.165,5	3.066,5
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,0	1,0	1,0	1,0
	Tilgodehavender vedr. salg	0,0	5,0	0,0	5,0
	Tilgodehavender lejere	5,2	0,6	5,2	0,6
	Andre tilgodehavender	16,0	11,9	4,7	0,3
	Tilgodehavende hos kapitalejere	0,0	103,3	0,0	103,3
	Tilgodehavende hos administrator	0,0	0,1	0,0	0,1
	Tilgodehavende hos Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	0,0	0,0	0,0	4,0
Tilgodehavender i alt		22,2	121,9	10,9	114,3
Likvide beholdninger		69,5	52,9	60,8	52,9
Aktiver i alt		4.343,8	3.882,4	3.237,2	3.233,7
Passiver					
8	<i>Egenkapital</i>				
	Selskabskapital	90,0	90,0	90,0	90,0
	Dispositionsfond	1.101,8	1.101,8	1.101,8	1.101,8
	Overført overskud	1.735,4	1.602,5	1.735,4	1.602,5
	Foreslået udbytte for perioden	120,0	250,0	120,0	250,0
Egenkapital i alt		3.047,2	3.044,3	3.047,2	3.044,3
<i>Hensatte forpligtigelser</i>					
	Hensatte forpligtigelser i henhold til boliglovgivningen	1,4	1,6	1,4	1,6
Hensatte forpligtigelser i alt		1,4	1,6	1,4	1,6
<i>Langfristet gæld</i>					
	Kreditinstitutter	1.103,2	647,1	0,0	0,0
9	Prioritetsgæld	109,0	110,8	109,0	110,8
	Deposita og forudbetalt leje	65,8	67,5	65,8	67,5
Langfristet gæld i alt		1.278,0	825,4	174,8	178,3
<i>Kortfristet gæld</i>					
9	Prioritetsgæld	2,5	2,4	2,5	2,4
	Gæld til komplementar	0,6	0,6	0,6	0,6
	Gæld til administrator	0,0	0,0	0,0	0,0
	Gæld til lejere	0,0	0,6	0,0	0,6
	Anden gæld	14,1	7,5	10,7	5,9
Kortfristet gæld i alt		17,2	11,1	13,8	9,5
Gæld i alt		1.295,2	836,5	188,6	187,8
Passiver i alt		4.343,8	3.882,4	3.237,2	3.233,7
10	Eventualforpligtelser				
11	Nærtstående parter				
12	Ledelsesvederlag				
13	Ejendomsfortegnelse				

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Årets resultat excl. avance ved salg af investeringsaktiver	253,1	163,4	253,1	163,4
Værdiregulering af investeringsaktiver	-114,1	-24,8	-114,1	-24,8
Ændring i driftskapital	105,5	-105,6	107,4	-66,9
Pengestrøm fra drift	244,5	33,0	246,4	71,7
Deposita og forudbetalt leje	-1,7	-2,0	-1,7	-2,0
Optagelse af gæld dog kreditinstitutter	456,1	567,1	0,0	0,0
Afdrag prioritetsgæld	-1,7	-3,2	-1,7	-3,2
Betalt udbytte	-250,0	-120,0	-250,0	-120,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	202,7	441,9	-253,4	-125,2
Tilgange på ejendomme	-499,3	-558,9	-53,8	-30,5
Salg af ejendomme	68,7	72,1	68,7	72,1
Indskud i Grundejernes Investeringsfond	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-430,6	-486,9	14,9	41,5
Årets pengestrøm	16,6	-12,0	7,9	-12,0
Likvider primo	52,9	64,9	52,9	64,9
Likvider ultimo	69,5	52,9	60,8	52,9

Noter

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme				
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	28,1	28,2	28,1	28,2
2 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Investerings- og projektejendomme	114,1	24,8	114,1	24,8
	114,1	24,8	114,1	24,8
3 Eksterne omkostninger				
I eksterne omkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed for 2015 indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:				
PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,2	0,2	0,2	0,2
	0,2	0,2	0,2	0,2
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra kapitalejere	3,2	3,3	3,2	3,3
Andre renteindtægter	1,1	1,0	1,1	1,0
Finansielle indtægter i alt	4,3	4,3	4,3	4,3
5 Finansielle omkostninger				
Renter af bankgæld	0,2	0,3	0,2	0,3
Renter af prioritetsgæld	0,9	1,0	0,9	1,0
Værdiregulering af prioritetsgæld	0,6	-0,9	0,6	-0,9
Finansielle omkostninger i alt	1,7	0,4	1,7	0,4
6 Investerings- og projektejendomme				
<i>Anskaffelsessum</i>				
Saldo 1. januar	2.210,2	2.209,0	2.210,2	2.209,0
Årets investeringer	53,8	30,5	53,8	30,5
Årets salg	-33,4	-29,3	-33,4	-29,3
Saldo 31. december	2.230,6	2.210,2	2.230,6	2.210,2
<i>Projektejendomme</i>				
Saldo 1. januar	641,5	113,1	0,0	0,0
Årets investeringer	445,5	528,4	0,0	0,0
Saldo 31. december	1.087,0	641,5	0,0	0,0
<i>Værdireguleringer</i>				
Saldo 1. januar	855,9	866,2	855,9	866,2
Årets værdireguleringer	114,1	24,8	114,1	24,8
Værdireguleringer afhændede ejendomme	-35,5	-35,1	-35,5	-35,1
Saldo 31. december	934,5	855,9	934,5	855,9
Bogført værdi 31. december	4.252,1	3.707,6	3.165,1	3.066,1
Wægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:				
Forretningsejendomme	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Kontorejendomme	5,9%	6,1%	5,9%	6,1%
Alle ejendomme	5,9%	6,1%	5,9%	6,1%

Noter

Moderselskab

Mio.kr.	2015	2014
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	0,5	0,5
Tilgang i året	0,0	0,0
Saldo 31. december	0,5	0,5
<i>Værdiregulering</i>		
Saldo 1. januar	-0,1	-0,1
Årets resultat	0,0	0,0
Saldo 31. december	-0,1	-0,1
Bogført værdi 31. december	0,4	0,4

Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december 2015	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	København	100%	0,4	0,0

8 Egenkapital Koncern og moderselskab

	Selskab- kapital	Disposi- tions- fond	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	90,0	1.101,8	1.602,5	250,0	3.044,3
Årets resultat disponering	0,0	0,0	132,9	120,0	252,9
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-250,0	-250,0
Saldo 31. december 2015	90,0	1.101,8	1.735,4	120,0	3.047,2

Selskabets aktiekapital udgør DKK 90.000.000 fordelt på aktier á DKK 10.000 eller multipla heraf.

Dispositionsfondens er opstået i forbindelse med kapitalnedsættelse i 2005, jf. selskabslovens §188 , stk. 1 nr. 3, vedrørende henlæggelser til særlig fond der kun kan anvendes efter beslutning af generalforsamling.

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i de 4 foregående år.

9 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 100 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indestår for alle Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej's forpligtigelser i henhold til byggekredit stor. 1.350 mio.kr. til Nordea Bank Danmark A/S.

Noter

Mio.kr.

11	Nærtstående parter Nordea Liv & Pension, livsforsikringselskab A/S Klausdalsbrovej 615, Ballerup	Grundlag Storaktionær, 49%
	PensionDanmark Langelinie Alle 41, København	Storaktionær, 25,5%
	Lægernes Pensionskasse Dirch Passers Alle 76, Frederiksberg	Storaktionær, 25,5%
	<i>Øvrige nærtstående parter</i> Nordea Ejendomsinvestering A/S Ejby Industrivej 38, Glostrup	
	Nordea Bank Danmark A/S Strandgade 3, København K	

Transaktioner

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

Gæld til komplementarselskabet af 1/7 2003 A/S c/o Nordea Ejendomsinvestering, Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup forrentes på markedsbaserede vilkår. Herudover foretages en årlig betaling på kr. 15.000 til komplementarselskabet for at påtage sig ubegrænset hæftelse.

12 **Ledelsesvederlag**

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af at direktionen består af ét medlem 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.

13	Ejendomsfortegnelse for koncernen	Ejendoms- type	Udlejnings- procent	Areal m2	Bogført værdi
	Vesterbrogade 8, København V	K	84,3	29.192,5	574,2
	Nytorv 3 m.fl., København K	K	76,9	3.616,5	230,1
	Sommervej 31, Aarhus V	K	97,9	9.585,7	188,5
	Greve Midtby Center, Greve	F/K	87,6	8.641,8	155,0
	Østerbrogade 105, København Ø	B/F	100,0	5.653,0	145,0
	Kongevejscentret, Hørsholm	F/K	100,0	6.564,8	119,0
	Søndergade 44, Aarhus C	K	91,1	3.229,0	108,9
	Nørre Voldgade 88 m.fl., København K	K	100,0	2.099,1	100,4
	Kgs. Nytorv 28 m.fl., København K	K	100,0	2.587,3	90,5
	Hovedvejen 2, Glostrup	K	100,0	3.829,0	87,2
	Strandboulevarden 89-91, København Ø	K	99,3	4.728,0	74,5
	Smedegade 6-8, Slagelse	K	87,7	4.061,6	63,7
	Sct. Clemens Torv 2 m.fl., Aarhus C	K	100,0	1.908,9	61,7
	Vestergade 64, Odense C	K	100,0	1.975,0	58,9
	Søndergade 40-42, Aarhus C	K	100,0	1.253,0	53,4
	Centrumgaden 1-3, Ballerup	K	96,5	3.453,3	52,0
	Ørnegårdsvej 18, Gentofte	K	100,0	2.549,0	50,9
	Slotsgade 44-48, Hillerød	K	100,0	2.458,0	45,6
	Slotsgade 1-3, Nykøbing F	K	100,0	3.464,8	43,1
	Frederikssundsvej 175, Brønshøj	K	100,0	3.122,6	43,0
	Algade 4, Roskilde	K	82,4	2.127,4	40,2
	Egedal Center 9-31, Stenløse	K	87,5	1.810,0	35,0
	Lyngby Torv 2 m.fl., Lyngby	K	100,0	1.602,3	30,5
	Istedgade 142, København V	K	100,0	1.796,8	30,0
	Vestergade 23, Odense C	F/K	40,1	1.319,0	30,0
	Stjernegade 2-6 C, Helsingør	K	100,0	2.154,0	28,6
	Sct. Mathiasgade 68, Viborg	K	100,0	1.679,0	27,7
	Ahlgade 22-24, Holbæk	K	88,6	2.787,0	26,4
	Niels Hemmingsensgade 7-9 m.fl., København K	K	100,0	2.728,0	26,3
	Lindegårdsvej 53 m.fl., Charlottenlund	K	100,0	1.410,1	26,2
	Enghaven 3-9 m.fl., Holstebro	K	93,2	1.683,0	25,6
	St. Torv 16-20, Rønne	K	100,0	2.122,1	24,3
	Rådhusstræde 1-13, Nykøbing F	K	80,8	2.594,7	21,8
	Østergade 4-6, Herning	K	100,0	1.647,0	21,6
	Kirkegade 3 m.fl., Randers	K	100,0	1.998,0	20,6
	Nørregade 30, Haderslev	K	100,0	2.320,0	19,3
	Jernbanegade 11 A, Frederikssund	K	95,4	1.381,0	19,3
	Nørregade 2, Ringsted	K	100,0	1.552,0	18,1
	Bramstræde 7 m.fl., Helsingør	K	89,8	1.361,9	16,2
	Axelrtov 2, Næstved	K	100,0	1.364,0	15,8
	Søborg Hovedgade 112, Søborg	K	100,0	1.067,0	15,4
	Torvet 9, Køge	K	51,8	1.160,2	15,2
	Helgeshøj Allé 34, Taastrup	K	0,0	2.448,0	14,4
	Slotsherrensvej 409, Glostrup	K	100,0	2.615,0	14,1
	Torvet 14, Køge	K	100,0	1.005,0	13,8
	Nørrebrogade 180, København N	K	100,0	527,0	12,9
	Hovedgade 23, Birkerød	K	82,8	1.004,0	12,9
	Algade 76-78, Vordingborg	K	98,4	2.754,0	12,9
	Gothersgade 5, Fredericia	K	100,0	837,0	12,3
	Prøvestensvej 6, Helsingør	K	100,0	1.516,0	12,2
	Holte Stationsvej 20, Holte	K	100,0	910,1	11,9
	M.D. Madsensvej 5-7 m.fl., Allerød	K	100,0	1.209,0	11,6
	Stjernegade 32 A-C m.fl., Helsingør	K	100,0	1.415,1	11,6
	Østergade 7, Helsingø	K	100,0	882,0	10,7
	Grønjordsvej, København S	I	-	-	1.087,0
	Øvrige ejendomme, 21 stk. med en bogført værdi under 10 mio.kr		85,3	18.316,5	134,1
	I alt		91,0	179.076,1	4.252,1

K=Kontor B=Bolig F=Forretning I=Igangværende byggeri