

**Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

*CVR-nr. 27 13 49 71*

**Årsrapport for 2018**

16. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22 maj 2019

Bente Stamp

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for 2018</b>	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 22. maj 2019

## Direktion

Søren Tang Kristensen

## Bestyrelse

Hans Marius Møller  
*formand*

Søren Tang Kristensen

Jan Henrik Willard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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 samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi

er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 22. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Ejendomspartnerselskabet af 1/7-2003  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand  
Søren Tang Kristensen  
Jan Henrik Willard

## Direktion

Søren Tang Kristensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 22. maj 2019

# Koncernens Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	284,2	219,7	208,0	207,5	216,3
Ejendomsresultat incl. avancer og værdiregulering	242,7	625,5	204,5	259,7	177,4
Resultat af primær drift	232,8	616,0	195,1	250,3	167,2
Resultat af finansielleposter	-1,4	-6,4	0,1	2,6	3,9
Årets resultat	231,4	609,6	195,2	252,9	171,1
<b>Balance</b>					
Materielle anlægsaktiver (Ejendomme)	5.426,6	5.267,5	4.783,1	4.252,1	3.707,6
Aktiver i alt	5.465,1	5.291,2	4.808,0	4.343,8	3.882,4
Egenkapital i alt	5.270,4	3.632,0	3.122,4	3.047,2	3.044,3
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	4,3%	4,5%	4,7%	5,0%	4,9%
incl. værdiregulering	4,7%	19,2%	6,7%	8,9%	6,0%
Egenkapitalforrentning	5,2%	18,1%	6,3%	8,3%	5,7%
Soliditetsgrad	96,4%	68,6%	64,9%	70,2%	78,4%
Udlejningsprocent ***)	95,4%	93,3%	90,9%	91,0%	92,2%

\*) 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 DEAS Ejendomsforvaltning A/S (tidligere 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.

DEAS 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 2018 for koncernen udviser et overskud på 231,4 mio.kr. mod 609,6 mio.kr. i 2017. Af årets resultat udgør værdireguleringer 21,5 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering på 209,9 mio.kr. er lidt højere end forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,2% mod 18,1% i 2017.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene (excl. igangværende byggerier) med 4,7%.og excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,3%.

### Selskabets finansielle stilling

Koncernens balance udgør ved årets slutning 5.465,1 mio.kr., og egenkapitalen udgør 5.270,4 mio.kr., svarende til en soliditet på 96,4%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 5.426,6 mio.kr. ultimo 2018.

### Ejendomsinvesteringer

Koncernens ejendomsportefølje bestod ultimo året af 68 ejendomme, med et etageareal på 179.961 m<sup>2</sup>, samt et nyopført domicil udlejet til Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ) i Ørestaden, København på 48.848 m<sup>2</sup>.

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

### **Køb af investeringaktiver**

Koncernen har ikke købt ejendomme i 2018.

### **Salg af investeringaktiver**

Koncernen har ikke solgt ejendomme i 2018.

### **Udlejningsforhold**

Den gennemsnitlige udlejningsprocent beregnet på basis af areal, er ved årets udgang 95,4%. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 284,2 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 2018 for de enkelte ejendomme fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 12 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, filial af Nordea Bank AB (publ). Hovedparten af lejekontrakterne blev genforhandlet i 2013, således at uopsigeligheden på de enkelte kontrakter er mellem 1 og 5 år, dog er uopsigeligheden 24 år på det nyopførte domicil. Lejen fra Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ) udgør for 2018 ca. 69% af koncernens 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. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 5.

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.

### **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 2019 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at være på niveau med resultatet for 2018.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet af 1/7-2003 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellem).

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2018 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-skatter, 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 tilknyttede virksomheders 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 Deas Asset Management A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).

### **Finansielle poster**

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

## **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 tilknyttede 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.

### **Investerings- og projektejendomme**

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. I fornøden omfang har der været involveret eksterne eksperter i målingen. 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

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

### **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.

### **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 og forudbetalt leje**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita 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 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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser 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		
	2018	2017	2018	2017	
Note					
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	284,2	219,7	217,8	208,9
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-63,0	-63,7	-63,1	-63,7
	Gevinst ved salg af ejendomme	0,0	2,4	0,0	2,4
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	21,5	467,1	21,5	467,1
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>242,7</b>	<b>625,5</b>	<b>176,2</b>	<b>614,7</b>
3	Eksterne omkostninger	-9,9	-9,5	-9,9	-9,5
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>232,8</b>	<b>616,0</b>	<b>166,3</b>	<b>605,2</b>
7	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	66,3	10,7
4	Finansielle indtægter	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Finansielle omkostninger	-1,4	-6,4	-1,2	-6,3
	<b>Årets resultat</b>	<b>231,4</b>	<b>609,6</b>	<b>231,4</b>	<b>609,6</b>
	Årets resultat foreslåes disponeret således:				
	Udbytte for perioden			200,0	0,0
	Overført til Overført overskud			31,4	609,6
				<u>231,4</u>	<u>609,6</u>

# Balance

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab		
	2018	2017	2018	2017	
Note					
	<b>Aktiver</b>				
	<i>Anlægsaktiver</i>				
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>				
6	Investerings- og projektejendomme	5.426,6	5.267,5	4.067,8	3.914,8
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.426,6</b>	<b>5.267,5</b>	<b>4.067,8</b>	<b>3.914,8</b>
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>				
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0	1.357,4	1.361,1
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.357,4</b>	<b>1.361,1</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.426,6</b>	<b>5.267,5</b>	<b>5.425,2</b>	<b>5.275,9</b>
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	1,0	1,0	1,0	1,0
	Tilgodehavender vedr. salg	0,1	0,1	0,1	0,1
	Tilgodehavender lejere	1,7	6,5	1,7	6,5
	Andre tilgodehavender	12,7	5,0	4,0	3,1
	Tilgodehavende hos administrator	1,3	1,3	1,3	1,3
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16,8</b>	<b>13,9</b>	<b>8,1</b>	<b>12,0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>21,7</b>	<b>9,8</b>	<b>20,4</b>	<b>0,0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.465,1</b>	<b>5.291,2</b>	<b>5.453,7</b>	<b>5.287,9</b>
	<b>Passiver</b>				
	<i>Egenkapital</i>				
	Selskabskapital	132,3	90,0	132,3	90,0
	Dispositionsfond	1.101,8	1.101,8	1.101,8	1.101,8
	Overført overskud	3.836,3	2.440,2	3.836,3	2.440,2
	Foreslået udbytte for perioden	200,0	0,0	200,0	0,0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.270,4</b>	<b>3.632,0</b>	<b>5.270,4</b>	<b>3.632,0</b>
	<i>Hensatte forpligtigelser</i>				
	Hensatte forpligtigelser i henhold til boliglovgivningen	1,6	1,6	1,6	1,6
	<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
	<i>Langfristet gæld</i>				
8	Prioritetsgæld	108,2	108,5	108,2	108,5
	Deposita og forudbetalt leje	70,6	67,8	70,6	67,8
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>178,8</b>	<b>176,3</b>	<b>178,8</b>	<b>176,3</b>
	<i>Kortfristet gæld</i>				
	Kassekredit	0,0	0,0	0,0	4,8
	Gæld til komplementar	0,7	0,7	0,7	0,7
	Gæld til lejere	10,3	7,8	0,0	0,0
	Gæld til Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	0,0	0,0	0,1	0,0
	Anden gæld	3,3	1.472,8	2,1	1.472,5
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>14,3</b>	<b>1.481,3</b>	<b>2,9</b>	<b>1.478,0</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>193,1</b>	<b>1.657,6</b>	<b>181,7</b>	<b>1.654,3</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.465,1</b>	<b>5.291,2</b>	<b>5.453,7</b>	<b>5.287,9</b>
9	Eventualforpligtelser				
10	Nærtstående parter				
11	Ledelsesvederlag				
12	Begivenheder efter regnskabsårets udløb				
13	Ejendomsfortegnelse				



# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

---

## Egenkapital

Koncern og moderselskab

	Selskab- kapital	Disposi- tions- fond	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2017	90,0	1.101,8	1.830,6	100,0	3.122,4
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	609,6	0,0	231,4
Udbetalt udbytte	0,0	0,0	0,0	-100,0	-100,0
Saldo 1. januar 2018	90,0	1.101,8	2.440,2	0,0	3.632,0
Kapitalforhøjelse	42,3	0,0	1.664,7	0,0	1.707,0
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	31,4	200,0	231,4
Ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-300,0	0,0	-300,0
Saldo 31. december 2018	132,3	1.101,8	3.836,3	200,0	5.270,4

Selskabets aktiekapital udgør DKK 132.300.000 fordelt på aktier á DKK 10.000 eller multipla heraf.  
Hvert aktiebeløb på DKK 10.000 giver én stemme.

Dispositionsfonden 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.

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Årets resultat excl. avance ved salg af investeringsaktiver	231,4	607,2	231,4	607,2
Værdiregulering af investeringsaktiver	-21,5	-467,1	-21,5	-477,8
Ændring i driftskapital	-5,1	13,7	-1,6	4,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>204,8</b>	<b>153,8</b>	<b>208,3</b>	<b>133,5</b>
Deposita og forudbetalt leje	2,8	10,0	2,8	10,0
Optagelse af gæld	0,0	1.464,8	0,0	1.464,8
Indfrielse af gæld	-1.464,8	0,0	-1.464,8	0,0
Indfrielse af gæld hos kreditinstitutter	0,0	-1.331,7	0,0	0,0
Afdrag prioritetsgæld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Betalt udbytte	-300,0	-100,0	-300,0	-100,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.762,3</b>	<b>42,8</b>	<b>-1.762,3</b>	<b>1.374,5</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	0,0	0,0	3,7	-1.350,0
Kapitalforhøjelse	1.707,0	0,0	1.707,0	0,0
Tilgange på ejendomme	-137,6	-63,6	-131,5	-204,0
Salg af ejendomme	0,0	48,7	0,0	48,7
Indskud i Grundejernes Investeringsfond	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>1.569,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>1.579,2</b>	<b>-1.505,2</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>11,9</b>	<b>181,8</b>	<b>25,2</b>	<b>2,8</b>
Likvider primo	9,8	-172,0	-4,8	-7,6
<b>Likvider ultimo</b>	<b>21,7</b>	<b>9,8</b>	<b>20,4</b>	<b>-4,8</b>

# Noter

Mio.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>				
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	27,1	24,3	27,1	24,3
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
Investerings-og projektejendomme	21,5	467,1	21,5	467,1
	<b>21,5</b>	<b>467,1</b>	<b>21,5</b>	<b>467,1</b>
<b>3 Eksterne omkostninger</b>				
I eksterne omkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed for 2018 indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer: PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31	0,1	0,0	0,1	0,0
	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renter af bankgæld	0,6	0,2	0,4	0,2
Renter af prioritetsgæld	0,8	0,9	0,8	0,9
Andre renteudgifter	0,0	5,2	0,0	5,2
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1,4</b>	<b>6,3</b>	<b>1,2</b>	<b>6,3</b>
<b>5 Investerings- og projektejendomme</b>				
<i>Anskaffelsessum</i>				
<i>Investeringsejendomme</i>				
Saldo 1. januar	3.823,8	2.297,0	2.471,1	2.297,0
Årets investeringer	137,6	204,0	131,5	204,0
Overført fra projektejendomme	0,0	1.352,7	0,0	0,0
Årets salg	0,0	-29,9	0,0	-29,9
Saldo 31. december	3.961,4	3.823,8	2.602,6	2.471,1
<i>Projektejendomme</i>				
Saldo 1. januar	0,0	1.493,1	0,0	0,0
Årets investeringer	0,0	-140,4	0,0	0,0
Overført til investeringsejendomme	0,0	-1.352,7	0,0	0,0
Saldo 31. december	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Værdireguleringer</i>				
Saldo 1. januar	1.443,7	993,0	1.443,7	993,0
Årets værdireguleringer	21,5	467,1	21,5	467,1
Værdireguleringer afhændede ejendomme	0,0	-16,4	0,0	-16,4
Saldo 31. december	1.465,2	1.443,7	1.465,2	1.443,7
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>5.426,6</b>	<b>5.267,5</b>	<b>4.067,8</b>	<b>3.914,8</b>
Heraf renter	82,3	82,3		
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:				
Kontorejendomme	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%
Forretningsejendomme	5,9%	6,1%	5,8%	6,1%
Alle ejendomme	4,9%	5,0%	5,0%	5,1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6,1%	10,3%	7,8%	10,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,7%	7,0%	5,9%	7,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Ændringer i lejeniveaet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.				

# Noter

## Moderselskab

Mio.kr.	2018	2017
<b>6 Kapitalandele itilknyttede virksomheder</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	1.350,5	0,5
Tilgang i året	0,0	1.350,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.350,5</b>	<b>1.350,5</b>
<i>Værdiregulering</i>		
Saldo 1. januar	10,6	-0,1
Årets resultat	66,3	10,7
Udbetalt udbytte	-70,0	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>6,9</b>	<b>10,6</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.357,4</b>	<b>1.361,1</b>

<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 31. december 2017</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej	København	100%	1.357,4	66,3

7 **Prioritetsgæld**  
Heraf forfalder 88 mio.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8 **Eventualforpligtelser**  
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtigelser.

# Noter

Mio.kr.

---

9	<b>Nærtstående parter</b>	<b>Grundlag</b>
	Velliv, Pension & Livsforsikring A/S Klausdalsbrovej 615, Ballerup	Storaktionær, 33,3%
	PensionDanmark Langelinie Alle 41, København	Storaktionær, 33,3%
	Lægernes Pensionskasse Dirch Passers Alle 76, Frederiksberg	Storaktionær, 33,3%

#### *Transaktioner*

Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Ejendomsforvaltning A/S (tidligere Nordea Ejendomsforvaltning A/S) og ejendomsadministration af Deas Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S). Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

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

#### 10 **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 DEAS 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.

# Noter

12	Ejendomsfortegnelse for koncernen	Ejendoms- type	Udlejnings- procent	Areal m2
	Grønjordsvej, København S	K	100,0	48.848,0
	Vesterbrogade 8, København V	K	89,6	32.637,5
	Nytorv 3 m.fl., København K	K	89,7	3.687,3
	Sommervej 31, Aarhus V	K	100,0	9.581,5
	Østerbrogade 105, København Ø	B/F	100,0	5.653,0
	Kgs. Nytorv 28 m.fl., København K	B/F	96,3	2.587,3
	Greve Midtby Center, Greve	F/K	94,6	8.642,5
	Søndergade 44, Aarhus C	K	100,0	3.229,0
	Kongevejscentret, Hørsholm	K	100,0	6.561,0
	Nørre Voldgade 88 m.fl., København K	K	100,0	2.099,1
	Lyngby Torv 2 m.fl., Lyngby	K	100,0	1.684,3
	Strandboulevarden 89-91, København Ø	K	100,0	4.693,0
	Hovedvejen 2, Glostrup	K	100,0	3.829,0
	Helgeshøj Allé 57-63, Taastrup	K	100,0	6.494,0
	Sct. Clemens Torv 2 m.fl., Aarhus C	K	100,0	1.908,9
	Centrumgaden 1-3, Ballerup	F/K	95,4	3.468,3
	Søndergade 40-42, Aarhus C	K	100,0	1.253,0
	Niels Hemmingsensgade 7-9 m.fl., København K	K	100,0	2.728,0
	Vestergade 64, Odense C	K	100,0	1.930,0
	Frederikssundsvej 175, Brønshøj	K	100,0	3.123,2
	Smedegade 6-8, Slagelse	K	81,5	4.061,6
	Vestergade 23, Odense C	F/K	100,0	1.465,0
	Algade 4, Roskilde	K	100,0	2.127,4
	Istedgade 142, København V	K	85,8	1.802,8
	Slotsgade 44-48, Hillerød	K	100,0	2.458,0
	Ørnegårdsvej 18, Gentofte	K	100,0	1.894,0
	Slotsgade 1-3, Nykøbing F	K	81,0	3.842,0
	Kirkegade 3 m.fl., Randers	K	100,0	2.231,0
	Ahlgade 22-24, Holbæk	K	57,5	2.774,0
	Lindegårdsvej 53 m.fl., Charlottenlund	K	100,0	1.289,1
	Egedal Center 9-31, Stenløse	K	99,4	1.810,0
	Stjernegade 2-6 C, Helsingør	K	100,0	2.154,0
	Sct. Mathiasgade 68, Viborg	K	70,8	1.679,0
	Søborg Hovedgade 112, Søborg	K	100,0	1.068,0
	Helgeshøj Allé 34, Taastrup	K	100,0	2.448,0
	St. Torv 16-20, Rønne	K	100,0	2.122,1
	Torvet 9, Køge	K	100,0	1.160,2
	Østergade 4-6, Herning	K	100,0	1.647,0
	Enghaven 3-9 m.fl., Holstebro	K	87,9	1.683,0
	Jernbanegade 11 A, Frederikssund	K	100,0	1.381,0
	Axelatorv 2, Næstved	K	100,0	1.364,0
	Rådhusstræde 1-13, Nykøbing F	K	100,0	2.599,7
	Bramstræde 7 m.fl., Helsingør	K	100,0	1.361,9
	Torvet 14, Køge	K	100,0	1.005,0
	Roskildevej 272, Rødovre	K	63,0	1.697,0
	Nørrebrogade 180, København N	K	100,0	527,0
	Holte Stationsvej 20, Holte	K	100,0	910,1
	Nørregade 30, Haderslev	K	100,0	2.320,0
	Stjernegade 32 A-C m.fl., Helsingør	K	100,0	1.415,1
	Nørregade 2, Ringsted	K	100,0	1.555,0
	Jernbane Allé 47, Vanløse	K	100,0	661,5
	Algade 76-78, Vordingborg	K	100,0	2.754,0
	Prøvestensvej 6, Helsingør	K	100,0	1.494,0
	Storegade 22-24, Sorø	K	100,0	1.635,9
	Øvrige ejendomme, 14 stk. med en bogført værdi under 12 mio.kr		84,0	11.773,4
	<b>I alt</b>		<b>95,4</b>	<b>228.808,7</b>

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