

DNP Ejendomme P/S
c/o Nordea Ejendomme A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR. 28 86 51 47

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 4. MARS 2016

Peder Jørgensen

(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	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2015 for DNP Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

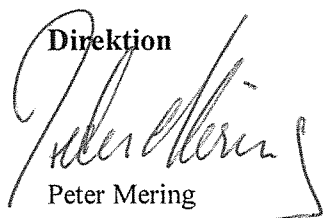
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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.

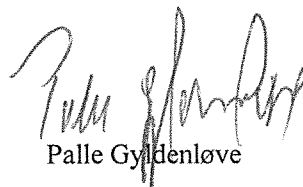
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

Direktion

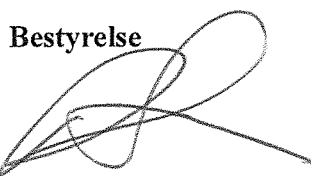


Peter Mering



Palle Gyldenløve

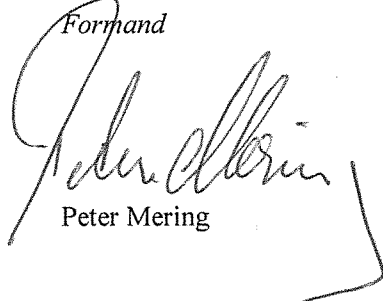
Bestyrelse



Anders Ole Evald-Schelde
Formand



Ole Fabricius
Næstformand



Peter Mering



Gitte Mifet Aggerholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DNP Ejendomme P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DNP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

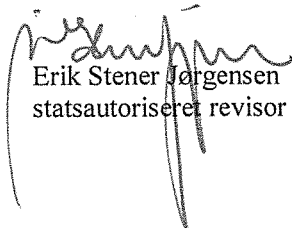
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 4. marts 2016

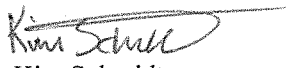
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse

DNP Ejendomme P/S
c/o Nordea Ejendomme
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand
Ole Fabricius, næstformand
Peter Mering
Gitte Minet Aggerholm

Direktion

Peter Mering
Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. marts 2016

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	75,9	86,2	91,3	88,7	88,9
Årets resultat	60,8	143,1	66,0	37,9	71,2
Balance					
Ejendomme	1.039,4	1.222,3	1.145,8	1.113,0	1.109,8
Aktiver i alt	1.092,3	1.326,7	1.184,7	1.140,4	1.151,1
Egenkapital i alt	958,2	1.297,4	1.154,3	1.118,3	1.130,4
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	4,1%	4,6%	4,5%	3,8%	5,1%
incl. værdiregulering	5,7%	13,2%	6,2%	3,6%	6,9%
Egenkapitalforrentning	5,4%	11,7%	5,8%	3,4%	6,4%
Soliditetsgrad	87,8%	97,8%	97,4%	98,1%	98,2%
Udlejningsprocent ***)	86,3%	83,4%	92,0%	90,3%	91,5%

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

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

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

Forudbetalt leje indgår i formelen 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 i ejendomme.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 803,1 mio.kr. ejes 50% af Nordea Liv og Pension, livsforsikringselskab A/S, Ballerup og 50% af Danica Ejendomsselskab ApS, Lyngby.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S og DATEA A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte. Direktion og bestyrelse modtager ikke honorar.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 60,8 mio.kr. Af årets resultat udgør værdireguleringer -2,7 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 5,4%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.092,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 958,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 87,8%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 1.039,4 mio.kr. ultimo 2015.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge bestod ultimo året af 39 ejendomme.

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

Salg af investeringsejendomme

Selskabet har solgt 3 ejendomme samt 17 lejligheder og realiseret en gevinst på 19,3 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 214,7 mio.kr.

Finansielle anlægsaktiver

I forbindelse med salg af ejendommen, Jernbanegade 22, 6000 Kolding, i 2013, har køber udstedt pantebrev til selskabet, stort kr. 4,6 mio.kr. Den bogførte værdi er pr. 31.12.2015, 4,0 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 86,3%.

Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 75,9 mio.kr.

Usikkerheder og risici

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

Selskabet 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 indtrådt yderligere forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Fremtiden

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene bliver løbende vedligeholdt.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen.

Selskabets indtjening for 2016 forventes at være på niveau med 2015.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DNP Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Skatteforhold

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

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 vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varme-regnskabet, fællesregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

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

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

I administrationsomkostninger 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.

Finansielle indtægter indeholder renter på likvider mv.

Balance

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

Investeringsejendomme måles til 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 ejendommens forventede driftsafkast. Kapitaliseringsfaktorerne, som udgør afkastkravet til den enkelte ejendom, fastsættes under hensyntagen til ejendommens art og beliggenhed. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebrev, som forventes beholdt til udløb, medtages til aktuel restgæld.

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

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

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 for 2015

Mio.kr.	2015	2014
Note		
	75,9	86,2
1 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme		
	-28,2	-32,0
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
	19,2	7,6
Gevinst ved salg af ejendomme		
	-2,7	84,8
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Bruttoresultat	64,2	146,6
	-3,6	-3,8
Administrationsomkostninger		
Resultat af primær drift	60,6	142,8
2	0,2	0,3
Finansielle indtægter		
Resultat før skat	60,8	143,1
Årets resultat	60,8	143,1
Årets resultat foreslås disponeret således:		
	0,0	400,0
Udbytte for perioden		
	60,8	-256,9
Overført fra Overført overskud		
	<u>60,8</u>	<u>143,1</u>

Balance pr. 31. december

Mio.kr.	2015	2014
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	1.039,4	1.222,3
Materielle anlægsaktiver i alt	1.039,4	1.222,3
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
Pantebrev	4,0	4,2
Finansielle anlægsaktiver i alt	4,0	4,2
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2,7	2,4
Tilgodehavender vedr. salg	9,0	0,3
Tilgodehavender lejere	2,0	2,3
Andre tilgodehavender	2,5	2,5
Tilgodehavender i alt	16,2	7,5
Likvide beholdninger	32,7	92,7
Aktiver i alt	1.092,3	1.326,7
Passiver		
4 <i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	803,1	803,1
Overført overskud	155,1	94,3
Foreslået udbytte for perioden	0,0	400,0
Egenkapital i alt	958,2	1.297,4
<i>Hensatte forpligtigelser</i>		
Hensatte forpligtigelser i henhold til Boliglovgivningen	0,8	0,7
Hensatte forpligtigelser i alt	0,8	0,7
<i>Gæld</i>		
Skyldig udbytte 2014	110,0	0,0
Deposita og forudbetalt leje	17,0	17,5
Anden gæld	6,3	11,1
Gæld i alt	133,3	28,6
Passiver i alt	1.092,3	1.326,7
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ledelsesvederlag		

Pengestrømsopgørelse 2015

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	60,8	143,1
Værdiregulering af investeringsejendomme	2,7	-84,8
Ændring i driftskapital	-13,2	-1,4
Pengestrøm fra drift	50,3	56,9
Deposita og forudbetalt leje	-0,5	-2,1
Betalt udbytte	-290,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-290,5	-2,1
Tilgange på ejendomme	-11,7	-56,3
Salg af ejendomme	191,9	64,6
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	180,2	8,3
Årets pengestrøm	-60,0	63,1
Likvider primo	92,7	29,6
Likvider ultimo	32,7	92,7

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	-9,7	-13,1
2 Finansielle indtægter		
Andre renter	0,2	0,3
Finansielle indtægter i alt	0,2	0,3
3 Grunde og bygninger		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	972,2	957,6
Årets investeringer	11,7	56,3
Årets salg	-143,4	-41,7
Saldo 31. december	840,5	972,2
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	250,1	188,2
Årets værdireguleringer	-2,7	84,8
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	-48,5	-22,9
Saldo 31. december	198,9	250,1
Bogført værdi 31. december	1.039,4	1.222,3

Ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

	Gennemsnit pct. <u>2015</u>	Gennemsnit pct. <u>2014</u>
Forretningsejendomme	7,3	7,2
Kontorejendomme	5,9	5,3
Alle ejendomme	6,0	5,4

Noter

Mio.kr.

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	803,1	94,3	400,0	1.297,4
Udbytte 2014	0,0	0,0	-400,0	-400,0
Årets resultatdisponering	0,0	60,8	0,0	60,8
Saldo 31.12.2015	803,1	155,1	0,0	958,2

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

5 Eventualforpligtelser

Ud over normale momsreguleringsforpligtelser på investeringsejendommene, har selskabet herudover ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

6 Nærtstående parter

DNP Ejendomme P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

Ejerforhold:

- Nordea Liv og Pension, livsforsikringselskab A/S, 50%
- Danica Ejendomsselskab ApS, 50%

7 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i administrationshonoraret. 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.