Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR-nr. 29 40 50 69

Årsrapport for 2015

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 27. 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	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 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.

Glostrup, den 27. april 2016

Direktion

Palle Gyldenløve

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde
Formand

Pål Rosendahl

Ib Jansholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til deltagerne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 27. april 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse
Anders Ole Evald-Schelde, formand
Pål Rosendahl
Ib Jansholt

Direktion
Palle Gyldenløve

Revision
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2016

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	60,2	46,7	25,9	25,6	26,6
Årets resultat	149,1	35,1	11,9	20,9	20,9
Balance					
Investeringsejendomme	1.100,0	906,5	381,6	390,4	390,8
Aktiver i alt	1.106,5	949,1	402,4	401,9	486,8
Egenkapital i alt	858,4	695,5	394,4	397,5	486,6
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	5,6%	6,3%	5,7%	5,6%	6,1%
incl.værdiregulering	16,8%	6,3%	3,4%	5,5%	5,7%
Egenkapitalforrentning	19,2%	6,4%	3,0%	4,7%	4,3%
Soliditetsgrad	77,6%	73,3%	98,0%	98,9%	100,0%
Udlejningsprocent ***)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.
**) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende projekter.
Hardy's formel: årets resultat x 100 / ((ejd.værdi primo + ejd.værdi ultimo - årets resultat)/2 – 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 i ejendomme.

Koncernforhold
Selskabskapitalen er i året forhøjet fra 2,5 mio.kr. til 3,0 mio.kr og ejes med 25% af Nordea Liv og Pension, livsforsikringsselskab A/S, Ballerup, 25% af Tryg Ejendomme A/S, Ballerup og 50% af Dansk Ejendomsfond I A/S, Glostrup.

Øvrige forhold
Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat
Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2015 udviser et overskud på 149,1 mio.kr. mod 35,1 mio.kr. i 2014. Af årets resultat udgør værdireguleringer 103,3 mio.kr.. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendommen har givet et afkast på 5,6% før værdiregulering og 16,8% incl. værdiregulering

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 19,2% mod 6,4% i 2014.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling
Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.106,5 mio.kr., og egenkapitalen udgør 858,4 mio.kr., svarende til en soliditet på 77,6%. Investeringsejendommene er værdiansat til 1.100,0 mio.kr. ultimo 2015.

Ejendomsinvesteringer
Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 3 sammenhængende kontorejendomme, samt et nyopført parkeringshus. Ejendommene er centralt beliggende i storkøbenhavn udlejet på lange lejekontrakter.

Udlejningsforhold

Ejendommene er 100% udlejet.
Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 60,2 mio.kr.

Usikkerheder og risici

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

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi opgjort af ekstern erhvervsmægler. Mæglerens værdiansættelse er baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. De anvendte forrentningskrav er fastsat af ekstern erhvervsmægler. Det gennemsnitlige forrentningskrav fremgår af note 2.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og indtjeningen vil derfor ikke umiddelbart blive påvirket af udsving i valutakurser. Selskabets belåning er optaget i danske kroner.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke fra balancedagen og frem til underskrivelsen af regnskabet indtrådt forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2016 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes, at ligge på et højere niveau end resultatet for 2015.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S 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.

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.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Acontoafregning samt omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

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

Eksterne omkostninger
Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatteforhold
Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balance

Projekt- og investeringsejendomme
Projekt- og investeringsejendomme måles til kostpris ved anskaffelsen. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgnede 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.

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. Efterfølgnede måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre finansielle forpligtelse
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.		2015	2014
Note			
	Lejeindtægter	60,2	46,7
	Ejendommens driftsomkostninger	-7,0	-6,5
	Bruttoresultat	**53,2**	**40,2**
	Eksterne omkostninger	-3,8	-2,9
2	Værdiregulering af investeringsaktiver	103,3	0,0
1	Finansielle udgifter	-3,6	-2,2
	Resultat før skat	**149,1**	**35,1**
	Årets resultat	**149,1**	**35,1**
	Årets resultat foreslåes disponeret således:		
	Udbytte for perioden	40,0	0,0
	Overført til Overført overskud	109,1	35,1
		149,1	35,1

Balance

Note	Mio.kr.	2015	2014
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investerings- og projektejendomme	1.100,0	906,5
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.100,0**	**906,5**
	Bankindestående	3,0	4,4
	Andre tilgodehavender	2,7	8,4
	Tilgodehavende hos administrator	0,0	0,1
	Tilgodehavender i alt	**5,7**	**12,9**
	Likvide beholdninger	**0,8**	**29,7**
	Omsætningsaktiver i alt	**6,5**	**42,6**
	Aktiver i alt	**1.106,5**	**949,1**
	Passiver		
3	*Egenkapital*		
	Selskabskapital	3,0	2,5
	Overført overskud	815,4	693,0
	Forslået udbytte for perioden	40,0	0,0
	Egenkapital i alt	**858,4**	**695,5**
	Gældsforpligtigelser		
	Langfristet gæld		
	Prioritetsgæld	230,3	239,5
	Langfristet gæld i alt	**230,3**	**239,5**
	Kortfristet gæld		
	Prioritetsgæld	9,9	9,8
	Gæld til Komplementar	0,1	0,1
	Gæld til lejere	1,4	0,1
	Anden gæld	6,4	4,1
	Gæld i alt	**17,8**	**14,1**
	Passiver i alt	**1.106,5**	**949,1**

4 **Eventualforpligtelser**
5 **Nærtstående parter**
6 **Ledelsesvederlag**

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	149,1	35,1
Værdiregulering af investeringsaktiver	-103,3	0,0
Ændring i driftskapital	1,7	241,0
Pengestrøm fra drift	**47,5**	**276,1**
Tilgange på ejendomme	-90,2	-524,9
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-90,2	-524,9
Kapitalindskud	133,8	266,0
Betalt udbytte	-120,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	13,8	266,0
Årets pengestrøm	**-28,9**	**17,2**
Likvider primo	29,7	12,5
Likvider ultimo	**0,8**	**29,7**

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter	2,3	1,8
Andre renteudgifter	0,5	0,1
Renteudgifter i alt	2,8	1,9
Værdiregulering af prioritetsgæld	0,8	0,3
Finansielle udgifter i alt	**3,6**	**2,2**

2 Investering- og projektejendomme		
Anskaffelsessum		
Investeringsejendomme		
Saldo primo	840,6	315,7
Årets investeringer	90,2	524,9
Saldo 31. december	930,8	840,6
Værdireguleringer		
Saldo primo	65,9	65,9
Årets værdireguleringer	103,3	0,0
Saldo 31. december	169,2	65,9
Bogført værdi 31. december	**1.100,0**	**906,5**

Ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er der anvendt følgende afkastprocenter:

Kontorejendomme	5,0%	-
Alle ejendomme	5,0%	-

3 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	2,5	693,0	0,0	695,5
Kapitalforhøjelse	0,5	133,3	0,0	133,8
Ekstraordinært udbytte	0,0	-120,0	0,0	-120,0
Årets resultatdisponering	0,0	109,1	40,0	149,1
Saldo 31. december 2015	3,0	815,4	40,0	858,4

Selskabets kommanditaktiekapital udgør 3.000.000 kr., fordelt på kommanditaktier á 1,00 kr. eller multipla heraf.
Ingen kommanditaktier har særlige rettigheder

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i 2011 - 2013. Kapitalen er i 2014 blevet forhøjet med 1 mio. kr. og i 2015 med 0,5 mio.kr.
Omkostninger til kapitalforhøjelserne udgør 0,2 mio. kr..

Noter

Mio.kr.

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

5 **Nærtstående parter**
Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

Ejerforhold:
- Tryg Ejendomme A/S, 25%
- Nordea Liv og Pension, Livsforsikringsselskab A/S, 25%
- Dansk Ejendomsfond I A/S, 50%

6 **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.