

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

c/o Deas Asset Management II A/S

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

Cvr. 29 78 36 91

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 9 maj 2019

Bente Stamp

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2018	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet af 31. august 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 9. maj 2019

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen
Formand

Johnna Else Thygesen

Henning Anders Stensbøl Christiansen

Daniel Voss

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 9. 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

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S
c/o Deas Asset Management II A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Telefon 43 33 80 00

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen, formand
Johnna Else Thygesen
Henning Anders Stensbøl Christiansen
Daniel Voss

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 9. maj 2019

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	97,4	57,3	29,7	6,7	5,7
Resultat af primær drift	445,1	183,9	204,9	4,2	2,9
Årets resultat	435,2	176,0	200,4	1,5	1,5
Balance					
Årets investeringer i anlægsaktiver	538,6	587,3	470,5	359,8	92,5
Investering i anlægsaktiver (ejendomme)	2.282,9	1.043,4	712,1	85,7	85,7
Aktiver i alt	3.313,8	2.381,3	1.653,8	998,5	635,9
Egenkapital i alt	1.727,8	1.292,6	816,6	616,2	464,7
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	5,3%	6,1%	7,9%	5,3%	4,1%
incl. værdiregulering	31,9%	24,3%	72,9%	5,3%	4,1%
Egenkapitalforrentning	28,8%	16,7%	28,0%	0,3%	0,3%
Soliditetsgrad	52,1%	54,3%	49,4%	61,7%	73,0%
Udlejningsprocent ***)	95,1%	100,0%	99,2%	97,0%	100,0%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 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 udvikle området betegnet "Frederiks Brygge" i Københavns Sydhavn til en ny levende bydel med boliger, detailhandel, ungdomsboliger, daginstitution, cafeer, restauranter, samt udendørs arealer til fritidsaktiviteter.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 510 mio.kr. ejes 75% af Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup og 25% af PenSam Liv Forsikringsaktieselskab.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Deas Asset Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2018 udviser et overskud på 435,2 mio.kr. mod 176,0 mio. kr. i 2017. Af årets resultat udgør værdireguleringer 373,6 mio.kr.. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør 1.727,8 mio. kr. mod 1.292,7 pr. 31. december 2017.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 28,8%.

Årets resultat er noget over forventet, og anses for særdeles tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 3.313,8 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.727,8 mio.kr., svarende til en soliditet på 52,1%.

Ejendomsinvesteringer

Ejendomsporteføljen består ved årsskiftet af 5 nyopførte boligejendomme med omkring 800 lejligheder, en tidligere kontorejendom, der er konverteret til ungdomsboliger og daginstitution, samt et parkeringshus med en Netto butik i dele af stueetagen.. Hertil kommer en gammel lagerhal, der er ombygget til italiensk special-supermarked.. Der er desuden igangværende byggeri på et større byggefelt ud mod Vasbygade.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 95,1%. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 97,4 mio.kr.

Usikkerheder og risici

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

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. Projektejendomme værdiansættes til akkumuleret anskaffelsesværdi.

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.

Fremtiden

Selskabets resultat for 2019 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på et højere niveau end resultatet for 2018 som følge af ibrugtagningen af flere nye lejligheder.

Udviklingen af området fortsætter som planlagt i 2019 jf. masterplanen og der forventes aflevering af yderligere godt 200 lejligheder. Projektets hjemmeside kan tilgås via (www.frederiksbrygge.dk).

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

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.

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. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

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. Efterfølgende reguleres ejendommen til en skønnet dagsværdi i overensstemmelse med bilag 7 i Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast. Kapitaliseringsfaktorerne, som udgør afkastkravet til den enkelte ejendom, fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art og beliggenhed.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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 og forudbetalt leje

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedesposita 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 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.		2018	2017
Note			
	Lejeindtægter	97,4	57,3
	Ejendommens driftsomkostninger	-23,2	-9,5
2	Værdiregulering af investeringsaktiver	373,6	137,8
	Bruttoresultat	447,8	185,6
	Eksterne omkostninger	-2,7	-1,7
	Resultat af primær drift	445,1	183,9
1	Finansielle udgifter	-9,9	-7,9
	Årets resultat	435,2	176,0
	Årets resultat foreslås disponeret således:		
	Overført til Overført overskud	435,2	176,0
		<u>435,2</u>	<u>176,0</u>

Balance

Mio.kr.	2018	2017
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
2 Projekt- og investeringsejendomme	3.286,0	2.373,8
Materielle anlægsaktiver i alt	3.286,0	2.373,8
Tilgodehavende hos administrator	0,1	0,0
Tilgodehavender lejere	1,4	0,7
Andre tilgodehavender	1,3	6,8
Tilgodehavender i alt	2,8	7,5
Likvide beholdninger	25,0	0,0
Aktiver i alt	3.313,8	2.381,3
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	510,0	510,0
Overført overskud	1.217,8	782,6
Egenkapital i alt	1.727,8	1.292,6
<i>Gældsforpligtigelser</i>		
<i>Langfristet gæld</i>		
3 Prioritetsgæld	1.340,0	945,7
Langfristet gæld i alt	1.340,0	945,7
<i>Kortfristede gældsforpligtigelser</i>		
Deposita og forudbetalt leje	43,8	29,2
Kassekredit	0,0	9,2
Kreditinstitutter	200,0	100,0
Gæld til komplementar	0,1	0,1
Anden gæld	2,1	4,5
Kortfristet gæld i alt	246,0	143,0
Gæld i alt	1.586,0	1.088,7
Passiver i alt	3.313,8	2.381,3
4 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		
6 Ledelsesvederlag		
7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo 2017	210,0	606,6	816,6
Kapitalforhøjelse	300,0	0,0	300,0
Årets resultatdisponering	0,0	176,0	176,0
Saldo primo 2018	510,0	782,6	1.292,6
Årets resultatdisponering	0,0	435,2	435,2
Saldo 31.12.2018	510,0	1.217,8	1.727,8

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2018	2017
Årets resultat	435,2	176,0
Værdiregulering af investeringsaktiver	-373,6	-137,8
Ændring i driftskapital	2,3	-4,3
Pengestrøm fra drift	63,9	33,9
Deposita og forudbetalt leje	14,6	13,9
Tilgange på ejendomme	-538,6	-587,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-524,0	-573,4
Kapitalindskud	0,0	300,0
Optagelse af prioritetsgæld	394,3	236,1
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter	100,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	494,3	536,1
Årets pengestrøm	34,2	-3,4
Likvider primo	-9,2	-5,8
Likvider ultimo	25,0	-9,2

Noter

Mio.kr.	2018	2017
1 Finansielle udgifter		
Renter af bankgæld	2,6	2,5
Prioritetsrenter	7,3	5,4
Finansielle omkostninger i alt	9,9	7,9
2 Projekt- og investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	2.007,3	1.420,0
Årets investeringer	538,6	587,3
Saldo 31. december	2.545,9	2.007,3
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	366,5	228,7
Årets værdiregulering	373,6	137,8
Saldo 31. december	740,1	366,5
Bogført værdi 31. december	3.286,0	2.373,8

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Forretningsejendomme	5,5%	5,5%
Boligejendomme	4,5%	4,5%
Alle ejendomme	4,6%	4,6%

Forventet tomgangsleje i % af lejeintægterne	3,3%	12,9%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	1,0%	1,2%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

3 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 1.340 mio.kr mere end 5 år efter balancedagen.

4 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld og lån i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.286,0 mio.kr..

5 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Deas Management II A/S (tidligere Nordea Ejendomsinvestering A/S).

Ejerforhold:

- Velliv, Pension & Livsforsikring A/S, Ballerup, 75%
- PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, Farum, 25%

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Velliv, Pension & Livsforsikring A/S:

<https://www.velliv.dk/dk/privat/om-os/finansielle-rapporter>

6 Ledelsesvederlag

Selskabet har ingen ansatte. Direktion og bestyrelse modtager ikke honorarer.

7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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