

**Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S**  
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

Cvr. 29 78 36 91

## Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 26/4 2016

[Signature]

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2015</b>	
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 31. august 2006 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

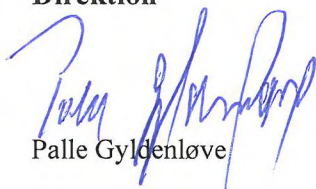
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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.

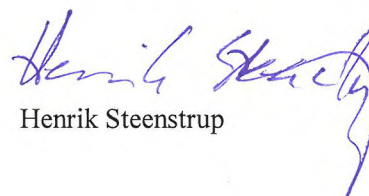
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 20. april 2016

## Direktion

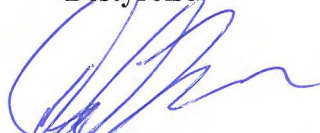


Palle Gyldenløve



Henrik Steenstrup


## Bestyrelse



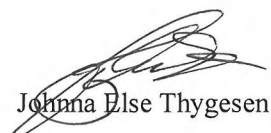
Daniel Voss  
*Formand*



Anders Ole Ewald-Schelde



Søren Tang Kristensen



Johanna Else Thygesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til deltagerne i Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 31. august 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

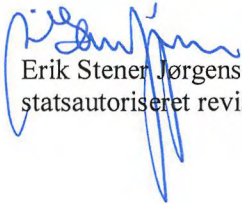
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 20. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Adresse**

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S  
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

Telefon 43 33 80 00

## **Bestyrelse**

Daniel Voss, formand  
Anders Ole Evald-Schelde  
Søren Tang Kristensen  
Johnna Else Thygesen

## **Direktion**

Palle Gyldenløve  
Henrik Steenstrup

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. april 2016

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	6,7	5,7	2,3	0,3	0,3
Årets resultat	1,5	1,5	44,7	-1,9	-1,5
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	85,7	85,7	81,8	40,5	40,5
Aktiver i alt	998,5	635,9	543,6	434,4	420,4
Egenkapital i alt	616,2	464,7	463,2	418,5	420,4
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	5,3%	4,1%	0,5%	-2,1%	-1,8%
incl. værdiregulering	5,3%	4,1%	9,3%	-2,1%	-1,8%
Egenkapitalforrentning	0,3%	0,3%	10,1%	-0,5%	-0,4%
Soliditetsgrad	61,7%	73,0%	85,2%	96,3%	100,0%
Udlejningsprocent ***)	97,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%

\*) 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 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 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 210 mio.kr. ejes 75% af Nordea Liv og Pension, livsforsikringsselskab A/S, Ballerup og 25% af PenSam Liv Forsikringsaktieselskab.

## Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2015 udviser et overskud på 1,5 mio.kr mod 1,5 mio. kr. i 2014. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 616,2 mio. kr. mod 464,7 pr. 31. december 2014.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 0,3%.

Årets resultat er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 998,5 mio.kr., og egenkapitalen udgør 616,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 61,7%.

### Ejendomsinvesteringer

Ejendomsporteføljen består ud over et grundareal indtil videre af en tidligere kontorejendom, der er konverteret til ungdomsboliger og daginstitution. Hertil kommer en gammel lagerhal, der er ombygget til supermarked, samt en ny boligblok under opførelse rummende omkring 200 lejligheder.

### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 97,0%. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 6,7 mio.kr.

### 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 resultat for 2016 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes, at ligge på et lidt højere niveau end resultatet for 2015.

Udviklingen af området fortsætter som planlagt i 2016, hvor første etape af boligerne bliver færdigbygget. Projekteringen af de øvrige planlagte byggerier fortsætter, og på to af de følgende boligetaper er der indgået totalentreprisekontrakter. Projektets hjemmeside kan tilgås via [www.nordeaejendomme.dk](http://www.nordeaejendomme.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.

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. 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 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. 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**

Deposita måles 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 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 nominal 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	6,7	5,7
Ejendommens driftsomkostninger	-2,1	-2,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>
Eksterne omkostninger	-0,4	-0,6
1 Finansielle udgifter	-2,7	-1,4
<b>Resultat før skat</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til Overført overskud	1,5	1,5
	1,5	1,5

# Balance

Mio.kr.		2015	2014
Note			
	<b>Aktiver</b>		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
2	Projekt- og investeringsejendomme	995,5	635,7
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>995,5</b>	<b>635,7</b>
	Tilgodehavende hos administrator	0,1	0,0
	Tilgodehavender lejere	0,0	0,2
	Andre tilgodehavender	2,9	0,0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3,0</b>	<b>0,2</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>998,5</b>	<b>635,9</b>
	<b>Passiver</b>		
3	<i>Egenkapital</i>		
	Selskabskapital	210,0	60,0
	Kapitalinds kud med overkurs	0,0	350,0
	Overført overskud	406,2	54,7
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>616,2</b>	<b>464,7</b>
	<i>Gældsforpligtigelser</i>		
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Deposita og forudbetalt leje	5,2	3,2
4	Prioritetsgæld	262,1	0,0
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>267,3</b>	<b>3,2</b>
	<i>Kortfristede gældsforpligtigelser</i>		
	Kassekredit	13,8	32,9
	Kreditinstitutter	100,0	0,0
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0,0	134,9
	Gæld til administrator	0,0	0,1
	Gæld til lejere	1,0	0,0
	Anden gæld	0,2	0,1
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>115,0</b>	<b>168,0</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>382,3</b>	<b>171,2</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>998,5</b>	<b>635,9</b>
5	<b>Eventualforpligtelser</b>		
6	<b>Nærtstående parter</b>		
7	<b>Ledelsesvederlag</b>		

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	1,5	1,5
Ændring i driftskapital	-136,7	56,1
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>-135,2</b>	<b>57,6</b>
Deposita og forudbetalt leje	2,0	1,5
Tilgange på ejendomme	-359,8	-92,5
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-357,8</b>	<b>-91,0</b>
Kapitalindsud	150,0	0,0
Optagelse af prioritetsgæld	262,1	0,0
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter	100,0	32,9
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>512,1</b>	<b>32,9</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>19,1</b>	<b>-0,5</b>
Likvider primo	-32,9	-32,4
<b>Likvider ultimo</b>	<b>-13,8</b>	<b>-32,9</b>

# Noter

Mio.kr.		2015	2014		
1	<b>Finansielle udgifter</b>				
	Renter af bankgæld	0,2	0,4		
	Andre renteudgifter	2,5	1,0		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2,7</b>	<b>1,4</b>		
2	<b>Projekt- og investeringsejendomme</b>				
	<i>Anskaffelsessum</i>				
	Saldo primo	589,7	497,2		
	Årets investeringer	359,8	92,5		
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>949,5</b>	<b>589,7</b>		
	<i>Værdireguleringer</i>				
	Saldo primo	46,0	46,0		
	Årets værdiregulering	0,0	0,0		
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>46,0</b>	<b>46,0</b>		
	<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>995,5</b>	<b>635,7</b>		
3	<b>Egenkapital</b>				
		Selskabs- kapital	Overkurs ved kapitalindskud	Overført overskud	I alt
	Saldo primo	60,0	350,0	54,7	464,7
	Kapitalforhøjelse	150,0	0,0	0,0	150,0
	Årets overførsel	0,0	-350,0	350,0	0,0
	Årets resultatdisponering	0,0	0,0	1,5	1,5
	<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>210,0</b>	<b>0,0</b>	<b>406,2</b>	<b>616,2</b>

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i 2012 - 2014. Kapitalen er i 2015 forhøjet med 150 mio.kr.. Der har ikke været omkostninger i forbindelsen med kapitalforhøjelsen.

## 4 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 262,1 mio.kr mere end 5 år efter balancedagen.

## 5 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtigelser.

Der er stillet pant eller sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld og lån i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 995,5 mio.kr..

## 6 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

## 7 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

Som følge af at direktionen består af to medlemmer samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.