

**Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S**

c/o Deas A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

*Cvr. 29 78 36 91*

**Årsrapport for 2019**

13. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 27. januar 2020

Benny Buchardt Andersen

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2019</b>	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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.

Frederiksberg, den 27. januar 2020

## Direktion

Benny Buchardt Andersen

## Bestyrelse

Carsten Grøhn  
*Formand*

Johnna Else Thygesen

Solveig Birte Rannje

Henning Anders Stensbøl Christiansen

# *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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 31. januar 2020  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

Martin Enderberg Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne40044

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S  
c/o Deas A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Telefon 70 30 20 20

## Bestyrelse

Carsten Grøhn, formand  
Johnna Else Thygesen  
Solvejg Birte Rannje  
Henning Anders Stensbøl Christiansen

## Direktion

Benny Buchardt Andersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. januar 2020

# Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	129,4	97,4	57,3	29,7	6,7
Resultat af primær drift	398,6	445,1	183,9	204,9	4,2
Årets resultat	389,5	435,2	176,0	200,4	1,5
<b>Balance</b>					
Årets investeringer i anlægsaktiver	373,0	538,6	587,3	470,5	359,8
Investering i anlægsaktiver (ejendomme)	3.310,1	2.282,9	1.043,4	712,1	85,7
Aktiver i alt	4.036,4	3.313,8	2.381,3	1.653,8	998,5
Egenkapital i alt	2.117,3	1.727,8	1.292,6	816,6	616,2
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	3,7%	5,3%	6,1%	7,9%	5,3%
incl. værdiregulering	15,7%	31,9%	24,3%	72,9%	5,3%
Egenkapitalforrentning	20,3%	28,8%	16,7%	28,0%	0,3%
Soliditetsgrad	52,5%	52,1%	54,3%	49,4%	61,7%
Udlejningsprocent ***)	88,0%	95,1%	100,0%	99,2%	97,0%

\*) 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.

Hovedaktiviteten i 2019 har haft særligt fokus på endelig gennemførelse af de sidste etaper af byggeriet herunder ejendomme i 'Vasbygadekarréen' og Pladehallen. Der er udarbejdet en udlejningsstrategi og været fokus på eksekvering af en aktiv udlejning af boliger samt erhvervslejemål i området. Udviklingen af området fortsætter som planlagt og forventes fuldt færdigbygget i 2020.

## Koncernforhold

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

## Øvrige forhold

DEAS Asset Management A/S forvalter byggeriet og driften af Frederiks Brygge. Selskabets administration varetages af Deas A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2019 udviser et overskud på 389,5 mio.kr. mod 435,2 mio. kr. i 2018. Af årets resultat udgør værdireguleringer 304,1 mio. kr.. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 2.117,3 mio. kr. mod 1.727,8 pr. 31. december 2018.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 20,3%.

Årets resultat anses for særdeles tilfredsstillende og er drevet af en positiv udvikling i udlejningen af lejemålene.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 4.036,4 mio.kr., og egenkapitalen udgør 2.117,3 mio.kr., svarende til en soliditet på 52,5%.

### Ejendomsinvesteringer

Porteføljen består af 8 boligejendomme, 2 erhvervsjendomme og 3 igangværende projekter ved årets udgang. Der er i årets løb ikke købt eller solgt ejendomme. Der er i 2019 ibrugtaget 4 nye ejendomme.

### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 88,0%. Den samlede lejeindtægt for perioden har udgjort 129,4 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 2020 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på et højere niveau end resultatet for 2019 som følge af ibrugtagningen af flere nye lejligheder.

Udviklingen af området fortsætter som planlagt jf. planen for området og der forventes aflevering af yderligere to boligejendomme og en bolig- og erhvervsjendom i 2020. Projektets hjemmeside kan tilgås via [www.frederiksbrygge.dk](http://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 2019 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.

## 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 forsikringselskaber 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 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.

#### **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 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.		2019	2018
Note			
	Lejeindtægter	129,4	97,4
	Ejendommens driftsomkostninger	-30,7	-23,2
2	Værdiregulering af investeringsaktiver	304,1	373,6
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>402,8</b>	<b>447,8</b>
	Eksterne omkostninger	-4,2	-2,7
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>398,6</b>	<b>445,1</b>
1	Finansielle udgifter	-9,1	-9,9
	<b>Årets resultat</b>	<b>389,5</b>	<b>435,2</b>
	Årets resultat foreslåes disponeret således:		
	Overført til Overført overskud	389,5	435,2
		<u>389,5</u>	<u>435,2</u>

# Balance

Mio.kr.	2019	2018
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
2 Projekt- og investeringsejendomme	3.963,1	3.286,0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.963,1</b>	<b>3.286,0</b>
Tilgodehavende hos administrator	0,1	0,1
Tilgodehavender lejere	0,0	1,4
Andre tilgodehavender	1,5	1,3
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>71,7</b>	<b>25,0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.036,4</b>	<b>3.313,8</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	510,0	510,0
Overført overskud	1.607,3	1.217,8
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.117,3</b>	<b>1.727,8</b>
<i>Gældsforpligtigelser</i>		
<i>Langfristet gæld</i>		
3 Prioritetsgæld	1.708,6	1.340,0
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>1.708,6</b>	<b>1.340,0</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtigelser</i>		
Deposita og forudbetalt leje	54,1	43,8
Kreditinstitutter	150,0	200,0
Gæld til komplementar	0,0	0,1
Gæld til lejere	2,6	0,0
Anden gæld	3,8	2,1
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>210,5</b>	<b>246,0</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.919,1</b>	<b>1.586,0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.036,4</b>	<b>3.313,8</b>
4 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		
6 Ledelsesvederlag		
7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

---

<b>Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo 2018	510,0	782,6	1.292,6
Årets resultatdisponering	0,0	435,2	435,2
Saldo primo 2019	510,0	1.217,8	1.727,8
Årets resultatdisponering	0,0	389,5	389,5
Saldo 31.12.2019	510,0	1.607,3	2.117,3

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2019	2018
Årets resultat	389,5	435,2
Værdiregulering af investeringsaktiver	-304,1	-373,6
Ændring i driftskapital	5,4	2,3
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>90,8</b>	<b>63,9</b>
Deposita og forudbetalt leje	10,3	14,6
Tilgange på ejendomme	-373,0	-538,6
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-362,7</b>	<b>-524,0</b>
Kapitalindsud	0,0	0,0
Optagelse af prioritetsgæld	368,6	394,3
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter	0,0	100,0
Indfrielse af gæld hos kreditinstitutter	-50,0	0,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>318,6</b>	<b>494,3</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>46,7</b>	<b>34,2</b>
Likvider primo	25,0	-9,2
<b>Likvider ultimo</b>	<b>71,7</b>	<b>25,0</b>



# Noter

Mio.kr.	2019	2018
<b>1 Finansielle udgifter</b>		
Renter af bankgæld	2,5	2,6
Prioritetsrenter	6,6	7,3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>9,1</b>	<b>9,9</b>
<b>2 Projekt- og investeringsejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	2.545,9	2.007,3
Årets investeringer	373,0	538,6
<b>Saldo 31. december</b>	<b>2.918,9</b>	<b>2.545,9</b>
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	740,1	366,5
Årets værdiregulering	304,1	373,6
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.044,2</b>	<b>740,1</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>3.963,1</b>	<b>3.286,0</b>

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Forretningsejendomme	5,2%	5,5%
Boligejendomme	4,0%	4,5%
<b>Alle ejendomme</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,6%</b>

Forventet tomgangsleje i % af lejeintægterne	3,2%	3,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0,6%	1,0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,0%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger hovedsagligt udviklingen i nettoprisindekset.

## 3 Prioritetsgæld

Heraf forfalder 1.708,6 mio.kr mere end 5 år efter balancedagen.

## 4 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 3.963,1 mio.kr..

## 5 Nærtstående parter

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