

**Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej**  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

*CVR-nr. 34 71 34 48*

## Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 15. april 20 16

  
\_\_\_\_\_  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

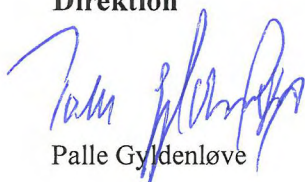
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 15. april 2016

## Direktion



Palle Gyldenløve

## Bestyrelse

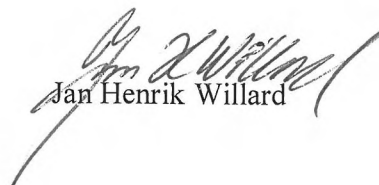


Anders Ole Evald-Schelde

*Formand*



Hans Marius Møller



Jan Henrik Willard

**Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej**  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

*CVR-nr. 34 71 34 48*

## **Årsrapport for 2015**

4. regnskabsår

<p>Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling</p> <p>den <u>15. april</u> 20<u>16</u></p> <p> _____ (Dirigent)</p>
---

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

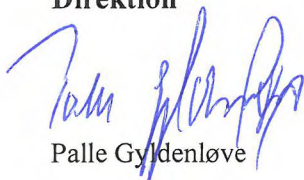
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 15. april 2016

## Direktion



Palle Gyldenløve

## Bestyrelse

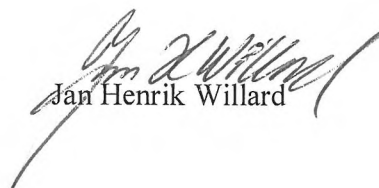


Anders Ole Evald-Schelde

Formand



Hans Marius Møller



Jan Henrik Willard

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej 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 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



### Udtalelse om ledelsesberetningen

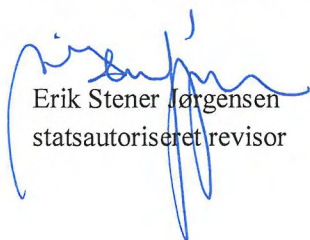
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 15. april 2016

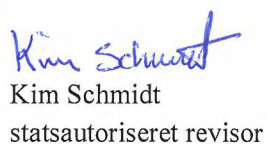
**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt  
statsautoriseret revisor



# Selskabsoplysninger

## Adresse

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

## Bestyrelse

Anders Ole Ewald-Schelde, formand  
Jan Henrik Willard  
Hans Marius Møller

## Direktion

Palle Gyldenløve

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 15. april 2016

# Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	24/9 – 31/12 2012
<b>Resultatopgørelse</b>				
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	-0,1
<b>Balance</b>				
Aktiver i alt	1.107,0	653,1	120,6	12,1
Egenkapital i alt	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Nøgletal *)</b>				
Ejendommens afkast: **)				
før værdiregulering	-	-	-	-
incl. værdiregulering	-	-	-	-
Egenkapitalforrentning	-10,0%	-9,9%	-5,7%	-10,2%
Soliditetsgrad	0,04%	0,1%	0,4%	3,9%

\*) 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:  $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd. værdi primo} + \text{ejd. værdi ultimo} - \text{årets resultat}) / 2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$   
Forudbetalt leje indgår i formelen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i ejendomme. Selskabet har købt et større grundareal i Ørestaden, hvorpå der opføres et nyt domicil til Nordea Bank Danmark A/S på ca. 45.000 m<sup>2</sup>.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 0,5 mio.kr. ejes af Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003. Selskabet indgår i koncernregnskabet herfor.

## 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 udviser et lille underskud.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på -10,0%.

Årets resultat er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.107,0 mio.kr., og egenkapitalen udgør 0,4 mio.kr., svarende til en soliditet på 0,04%. Værdiansættelse af selskabets ejendomme svarer til anskaffelsesprisen, 1.087 mio.kr., ultimo 2015.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af et udviklingsprojekt i Ørestaden, som forløber i overensstemmelse med budgettet og tidsplanen.

**Udlejningsforhold**

Selskabet har indgået en lejekontrakt med Nordea Bank Danmark A/S vedr. Ørestadsprojektet. Lejekontrakten har en uopsigelighed på 25 år fra indflytningsdatoen.

**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**

Resultatet for 2016 forventes at ligge på samme niveau som i 2015. Domicilet forventes færdigbygget og overtaget af lejer medio 2017.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej 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.

## 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.

## **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, herunder de renteomkostninger vedrørende finansieringen som er afholdt indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. 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 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.

### **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		
Ejendommens driftomkostninger	0,0	0,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Overført til Overført overskud	0,0	0,0
	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>



# Balance

Mio.kr.	2015	2014
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
1 Investerings- og projektejendomme	1.087,0	641,5
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.087,0</b>	<b>641,5</b>
Andre tilgodehavender	11,3	11,6
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11,3</b>	<b>11,6</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20,0</b>	<b>11,6</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.107,0</b>	<b>653,1</b>
<b>Passiver</b>		
2 <i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	-0,1	-0,1
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<i>Langfristet gæld</i>		
Kreditinstitutter	1.103,2	647,1
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>1.103,2</b>	<b>647,1</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	0,0	4,0
Anden gæld	3,4	1,6
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3,4</b>	<b>5,6</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.106,6</b>	<b>652,7</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.107,0</b>	<b>653,1</b>
3 Eventualforpligtelser		
4 Nærtstående parter		
5 Ledelsesvederlag		

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	0,0	0,0
Ændring i driftskapital	-1,9	-38,7
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>-1,9</b>	<b>-38,7</b>
Tilgange på ejendomme	-445,5	-528,4
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-445,5</b>	<b>-528,4</b>
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter	456,1	567,1
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>456,1</b>	<b>567,1</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>
Likvider primo	0,0	0,0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>

# Noter

Mio.kr.	2015	2014
<b>1 Grunde og bygninger</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	641,5	113,1
Årets investeringer	445,5	528,4
Saldo 31. december	1.087,0	641,5
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.087,0</b>	<b>641,5</b>
Heraf renter	29,7	11,4

## 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo	0,5	-0,1	0,4
Årets resultatdisponering	0,0	0,0	0,0
Saldo 31.12.2015	0,5	-0,1	0,4

Selskabets kommanditaktiekapital består af 500.000 stk. kommanditaktier af DKK 1.

Selskabet er etableret i 2012 med 0,5 mio. kr. i selskabskapital, og der har ikke efterfølgende været bevægelser på egenkapitalen.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

## 4 Nærtstående parter

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003  
Ejby Industrivej 38, Glostrup

### Grundlag

Hovedaktionær, 100%

### Øvrige nærtstående parter

Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Ejby Industrivej 38, Glostrup

### Transaktioner

Porteføljeforvaltning, investeringsrådgivning og ejendomsadministration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

## 5 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i udviklingshonoraret. 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.