

Nordea Ejendomsforvaltning A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
CVR-nr. 36028149

Årsrapport 2017

3. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den

23/3

20

18



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2017 for Nordea Ejendomsforvaltning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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.

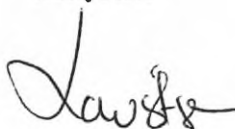
Glostrup, den 23. marts 2018

Direktion



Palle Gyldenløve

Bestyrelse



Torben Laustsen
Formand



Kurt Torlund Svendsen



Anders Holkmann Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordea Ejendomsforvaltning A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Ejendomsforvaltning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt

bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 op-

mærksom 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 23. marts 2018

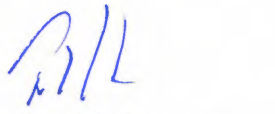
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
Mne9947



Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
Mne24822

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordea Ejendomsforvaltning A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
CVR-nr. 36028149
Hjemstedskommune: Glostrup
Telefon 43 33 80 00

Bestyrelse

Torben Laustsen
Kurt Torlund Svendsen
Anders Holkmann Olsen

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 23. marts 2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Nordea Ejendomsforvaltning A/S har til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer. Selskabet er blevet godkendt som forvalter af alternative investeringsfonde ("FAIF godkendt"), og forvalter indtil videre tre alternative investeringsfonde med en aktivmasse bestående af investeringsejendomme for i alt omkring 6,3 mia. kr.

Selskabet varetager på vegne af tre ejendomsselskaber forvaltningen af ejendomsporteføljen, herunder risikostyring og markedsføring og er ansvarlig for, at selskaberne overholder FAIF-lovgivningens krav. Selskabet udarbejder rapportering til investorerne og Finanstilsynet efter de i lovgivningen gældende krav.

Den økonomiske stilling

Periodens resultat før skat udviste et overskud på 5.033 t.kr. samt et resultat efter skat på 3.925 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør 9.046 t.kr. og der forslås udbytte på 3.900 t.kr. hvorefter egenkapitalen udgør 5.146 t.kr.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Hovedparten af selskabets aktiver består af likvider, som er placeret i selskabets pengeinstitut. Ultimo 2017 udgjorde indeståender hos pengeinstitutter 10.460 t.kr., svarende til 100% af selskabets aktiver.

Forventet udvikling

Det ordinære resultat for 2018 forventes at ligge på samme niveau som for 2017.

Risici

De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer der kan påvirke indtjeningen er fald i ejendomsværdier i de forvaltede selskaber. Udviklingen i ejendomsværdier er i høj grad underlagt markedets efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i samfundsøkonomien. Derudover er der risici forbundet med selskabets drift og aktiviteter, herunder operationelle risici, omdømmerisici samt risiko for fald i indtjening, markeds- og kreditrisici og selskabets aktiver samt øvrige lovgivningsmæssige kapitalkrav relateret til selskabets engagementer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser forudsætter anvendelse af regnskabsmæssige skøn. De udøvede skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige, men som er usikre.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsesberetning

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenterede køn

Selskabets mål er at opretholde en meget lille organisation.

For nærmere redegørelse for opfyldelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen henvises til beskrivelse i overliggende koncern på <http://www.nordea.com/en/about-nordea/corporate-governance/board-of-directors/composition-and-diversity-policy/#Diversity-Policy>.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Generelt

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabsprincip er uændret i forhold til sidste år

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.

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.

Resultatopgørelsen

Administrationsgebyrer

Regnskabsposten administrationsgebyrer indeholder indtægter for forvaltning og administration af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

Udgifter til personale og administration

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til Nordea Ejendomsinvestering A/S for administration, IT og domiciludgifter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Finansielle poster

I renteindtægter indregnes renter og rentelignende indtægter vedrørende udlån og tilgodehavender. I renteudgifter indregnes renter og rentelignende udgifter vedrørende gæld og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Periodens skat, som består af periodens aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen

Udskudt skat måles efter den balance regulerede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anden totalindkomst

Anden totalindkomst anføres separat i forlængelse af resultatopgørelsen. Endvidere vises ændringer fra anden totalindkomst i egenkapitalopgørelsen. I Anden totalindkomst indgår poster, som føres direkte på egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i selskabets pengeinstitut.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultat- og totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Administrationsgebyrer	1	14.732	13.312
Udgifter til personale og administration	2	<u>-9.648</u>	<u>-9.270</u>
Resultat af primær drift		5.084	4.042
Finansielle omkostninger	3	<u>-51</u>	<u>-37</u>
Resultat før skat		5.033	4.005
Skat	4	<u>-1.108</u>	<u>-879</u>
Periodens resultat		<u>3.925</u>	<u>3.126</u>
Anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Periodens totalindkomst		<u>3.925</u>	<u>3.126</u>
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Overført til Overført overskud		25	26
Udbytte for perioden		<u>3.900</u>	<u>3.100</u>
		<u>3.925</u>	<u>3.126</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Aktiver			
Andre tilgodehavender		0	179
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>179</u>
Likvide beholdninger		<u>10.460</u>	<u>9.055</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.460</u>	<u>9.234</u>
Aktiver		<u><u>10.460</u></u>	<u><u>9.234</u></u>
Passiver			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført overskud		146	121
Forslået udbytte for perioden		3.900	3.100
Egenkapital	6	<u>9.046</u>	<u>8.221</u>
Selskabsskat, Aktuelle skatteforpligtelse		205	23
Anden gæld	7	1.209	990
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.414</u>	<u>1.013</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.414</u>	<u>1.013</u>
Passiver		<u><u>10.460</u></u>	<u><u>9.234</u></u>
Eventual forpligtigelser	8		
Nærtstående parter	9		
Hoved- og nøgletal	10		
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	11		
Finansielle risici	12		

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
1. Administrationsgebyrer		
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	7.830	6.580
Dansk Ejendomsfond I A/S	6.902	6.732
	<u>14.732</u>	<u>13.312</u>
2. Udgifter til personale og administration		
Personaleomkostninger	944	858
Administrationshonorar	8.580	8.188
Gebyrer	1	44
Advokathonorar	0	37
Revision *)	123	143
	<u>9.648</u>	<u>9.270</u>

*) Fordeling af revisionshonorar er oplyst i koncernregnskabet for moderselskabet Nordea Bank AB.

Personaleomkostninger

Lønninger og gager	828	747
Pensionsbidrag	110	109
Andre udgifter til social sikring	6	2
	<u>944</u>	<u>858</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Løn og vederlag til ansatte fordeles mellem Nordea Ejendomsinvestering A/S og Nordea Ejendomsforvaltning A/S i henhold til ansættelseskontrakter.

Samlet løn og vederlag til selskabets ansatte (koncernen)

Gage	4.929	5.056
Pensionsbidrag	732	743
Variabel løn	594	564

Løn og vederlag til selskabets ansatte udgør den samlede løn opnået i perioden inden for koncernen og som fordeles mellem Nordea Ejendomsinvestering A/S og Nordea Ejendomsforvaltning A/S.

Løn og vederlag til selskabets direktør har på koncernniveau udgjort 2.447 tkr. af den samlede lønudgift

Faste og variable løndele

Samtlige medarbejdere i selskabet er omfattet af den til enhver tid gældende lønpolitik for Nordea-koncernen. Dette muliggør et variabelt lønelement, som maksimalt kan udgøre 25% af årslønnen.

Noter

Nordea Ejendomsforvaltning A/S har ikke vedtaget en ordning om variabel aflønning, og selskabets medarbejdere vil således - bortset fra variabel aflønning der følger Koncernlønpolitikken - alene være berettiget til en fast løn.

Bestyrelseshonorar

Der er ingen af bestyrelsesmedlemmerne der modtager honorar.

Der er ikke identificeret risikotagere ud over selskabets bestyrelse og direktion.

	2017	2016
3. Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter og centralbanker	51	37
	<u>51</u>	<u>37</u>
4. Skat		
Resultat før skat	5.033	4.005
Skat af årets resultat, 22%	1.108	879
Skat i alt	<u>1.108</u>	<u>879</u>

5. Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar	5.000	121	3.100	8.221
Overskud	0	3.925	0	3.925
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Udbetalt i året	0	0	-3100	-3.100
Forslået udbytte	0	-3.900	3.900	0
Saldo 31. december	<u>5.000</u>	<u>146</u>	<u>3.900</u>	<u>9.046</u>

Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier á 1 kr.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.148	814
Skyldige omkostninger	61	59
Anden gæld	0	117
	<u>1.209</u>	<u>990</u>

7. Eventualforpligtigelser

Nordea Ejendomsforvaltning A/S hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst for danske selskaber under Nordea Bank AB. Nordea Ejendomsinvestering A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har ikke påtaget sig yderligere eventualforpligtigelser.

Noter

8. Nærtstående parter

Nordea Ejendomsforvaltning A/S indgår med 100% i koncernregnskabet for Nordea Bank AB, SE-105 71 Stockholm

Selskabet ejes 100% af Nordea Ejendomsinvestering A/S

Nordea Ejendomsforvaltning A/S har aftaler på markedsmæssige vilkår med:

Nordea Ejendomsinvestering A/S

Dansk Ejendomsfond I A/S

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 P/S

Aarhus Klubben K/S

Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank AB (publ), Stockholm som kan rekvireres her:

<http://www.nordea.com/en/responsibility/reporting/reports-and-data/>

9. Hoved- og nøgletal

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse		
Administrationsgebyrer	14.732	13.312
Udgifter til personale og administration	9.648	9.270
Resultat før finansielle poster	5.084	4.042
Årets resultat	3.925	3.126
Balance		
Egenkapital	9.046	8.221
Aktiver i alt	10.460	9.234
Nøgletal i %		
Overskudsgrad	34,2%	30,4%
Egenkapitalandel	86,5%	89,0%
Egenkapitalforrentning før skat	55,6%	48,7%
Egenkapitalforrentning efter skat	22,7%	19,0%
Soliditetsgrad	86,5%	89,0%
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1	1
Antal foreninger under administration	3	3
Formue under administration (værdi af ejendomsportefølje)	6,3 mia. kr.	5,6 mia. kr.

10. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Bestyrelsen

Bestyrelsesformand Torben Laustsen

Head of Customer Interaction and Communications

Bestyrelsesformand:

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Danbolig A/S

Finanssektorens Arbejdsgiverforening (FA)

Noter

10. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv (fortsat)

Bestyrelsesmedlem:

Karl Pedersens og Hustrus Industrifond

Nordea-Fonden

Nordea Bank Fonden

Næstformand:

Fonden for Entreprenørskab

Kurt Torlund Svendsen

Management Partner

Bestyrelsesmedlem:

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Jörgen Hoeg Pedersens Stiftelse

Andre hverv:

Direktør, Fionia Asset Company A/S

Anders Holkmann Olsen

Chefjurist, Head of GBL

Ingen øvrige ledelseshverv

Ledelsen

Direktør Palle Gyldenløve

Bestyrelsesmedlem:

Samejet Nymøllevej 59-91

Andre hverv:

Direktør, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab III A/S

Direktør, Nordea Ejendomsinvestering A/S

Direktør, Ejendomsselskabet af 1. marts 2006 P/S

Direktør, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab II A/S

Direktør, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S

Direktør, Komplementarselskabet af 1. marts 2006 ApS

Direktør, Komplementarselskabet af 31. august 2006 ApS

Direktør, Nordea Pension Danmark OPP P/S

Direktør, Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Direktør, Dansk Ejendomsfond I A/S

Direktør, DNP Ejendomme P/S

Direktør, Komplementarselskabet af 1/7 2003 A/S

Direktør, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003

Direktør, Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej

Direktør, Ejendomsselskabet af 31. august 2006 P/S

Direktør, OPP Kalvebod Brygge P/S

Noter

11. Finansielle risici

Nordea Ejendomsforvaltning er eksponeret over for forskellige typer af risici. Som følge heraf har ledelsen udarbejdet forretningsgange for styring af de forskellige typer af risici.

Bestyrelsen har vurderet, at selskabet primært har følgende risici:

- Operationelle risici, herunder kontrolrisici og omdømmerisici
- Tab af kunder

Operationelle risici, herunder kontrolrisici og omdømmerisici

Operationelle risici vurderes pt. at være moderat til lav. Selskabets operationelle rutiner vil i vidt omfang være baseret på tilsvarende rutiner, som er udviklet og indarbejdet i Nordea Ejendomsinvestering A/S gennem mange år, og selskabets medarbejdere har betydelig erfaring hermed. Operationelle risici kan især manifestere sig i forbindelse med køb og salg samt større udviklingsprojekter vedrørende fast ejendom. Disse risici reduceres sædvanligvis ved ekstern rådgivning og afdækkes via selskabets ansvarsforsikring.

Tab af kunder

Selskabet havde ved sin etablering kun to kunder i form af Dansk Ejendomsfond I A/S og Ejendomsselskabet af 1/7 2003 P/S. Efterfølgende er Århus Klubben K/S blevet kunde i selskabet, således at der nu er 3 kunder. Ejendomsselskaberne har været kunder af Nordea Ejendomsinvestering A/S i en årrække, og selskabet vurderer, at der er en lav risiko for, at ejendomsselskaberne vil opsige samarbejdet med selskabet. Hvis et af ejendomsselskaberne måtte opsige sit samarbejde med selskabet, vil selskabet i et vist omfang kunne reducere omkostningerne via nedbringelse af anvendelse af medarbejdere dobbeltansat i Nordea Ejendomsinvestering A/S og selskabets andel af fællesomkostninger.