

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

**Årsrapport 2014/2015**

**1. regnskabsår**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 2/3 2016 20

Bent Sørensen  
(Dirigent)

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                  |             |
| Ledelsespåtegning                   | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2           |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>        |             |
| Selskabsoplysninger                 | 4           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| <br><b>Årsregnskab 2014/2015</b>    |             |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7           |
| Resultatopgørelse                   | 9           |
| Balance                             | 10          |
| Noter                               | 11          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 – 31. december 2015 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.

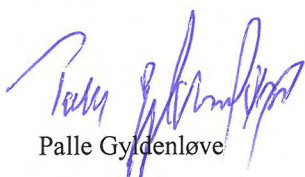
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 31. december 2015.

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 8. marts 2016

### Direktion



Palle Gyldenløve

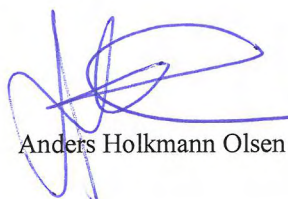
### Bestyrelse



Torben Laustsen  
Formand



Kurt Torlund Svendsen



Anders Holkmann Olsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren af Nordea Ejendomsforvaltning A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Ejendomsforvaltning A/S for regnskabsåret 1. juli 2014 – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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. juli 2014 – 31. december 2015 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

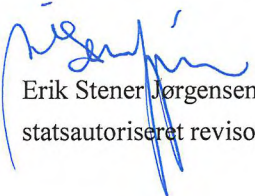
Vi har i henhold til bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde.

Hellerup, den 8. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt  
statsautoriseret revisor

## 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 8. marts 2016

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Nordea Ejendomsforvaltning A/S har til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer. Selskabet er i årets løb blevet godkendt som forvalter af alternative investeringsfonde ("FAIF godkendt"), og forvalter indtil videre to alternative investeringsfonde med en aktivmasse bestående af investeringsejendomme for i alt omkring 5,4 mia. kr.

Selskabet varetager på vegne af de to 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 1.039 t.kr. samt et resultat efter skat 795 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 5.795 t.kr. og der forslås udbytte på 700 t.kr. hvorefter egenkapitalen udgør 5.095 t.kr.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Hovedparten af selskabets aktiver består af likvider, som er placeret i selskabets pengeinstitut. Ultimo 2015 udgjorde indeståender hos pengeinstitutter 6.480 tkr., svarende til 96,4% af selskabets aktiver.

### Forventet udvikling

Det ordinære resultat for 2016 forventes at ligge en del højere, da der i 2014/15 kun har været driftaktivitet i 6 måneder og alle opstartsomkostninger er afholdt i denne periode.

### 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 lejers 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 kreditirisici 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 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Ledelsesberetning

### Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenterede køn

Selskabets mål er at opretholde en meget slank 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>.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb og frem til i dag er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat.

## 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.

### Øvrige forhold

Selskabet er stiftet den 1. juli 2014 og regnskabsperioden omfatter 18 måneder.

### 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 gældsmetode 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 skatteforpligtigelser 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 dagsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavender

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. juli 2014 - 31. december 2015**

|                                              | <u>Note</u> | <u>t.kr.</u>  |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
| Administrationsgebyrer                       | 1           | 6.486         |
| Udgifter til personale og administration     | 2           | <u>-5.429</u> |
| <b>Resultat af primær drift</b>              |             | <b>1.057</b>  |
| Finansielle indtægter                        | 3           | 4             |
| Finansielle omkostninger                     | 4           | <u>-22</u>    |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>1.039</b>  |
| Skat                                         | 5           | <u>-244</u>   |
| <b>Periodens resultat</b>                    |             | <b>795</b>    |
| Anden totalindkomst                          |             | <u>0</u>      |
| <b>Periodens totalindkomst</b>               |             | <b>795</b>    |
| Årets resultat foreslåes disponeret således: |             |               |
| Overført til Overført overskud               |             | 95            |
| Udbytte for perioden                         |             | <u>700</u>    |
|                                              |             | <b>795</b>    |

**Balance**

|                                            | <u>Note</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                             |             |                       |
| Andre tilgodehavender                      |             | 213                   |
| Aktuelle skatteaktiv                       |             | 26                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |             | <u>239</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |             | <u>6.480</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                   |             | <u>6.719</u>          |
| <b>Aktiver</b>                             |             | <u><u>6.719</u></u>   |
| <b>Passiver</b>                            |             |                       |
| Aktiekapital                               |             | 5.000                 |
| Overført overskud                          |             | 95                    |
| Forslået udbytte for perioden              |             | 700                   |
| <b>Egenkapital</b>                         | 6           | <u>5.795</u>          |
| Anden gæld                                 | 7           | 924                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>     |             | <u>924</u>            |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                  |             | <u>924</u>            |
| <b>Passiver</b>                            |             | <u><u>6.719</u></u>   |
| Eventual forpligtigelser                   | 8           |                       |
| Nærtstående parter                         | 9           |                       |
| Hoved- og nøgletal                         | 10          |                       |
| Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv | 11          |                       |
| Finansielle risici                         | 12          |                       |

**Noter****2015/14****t.kr.****1. Administrationsgebyrer**

Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003 P/S

3 165

Dansk Ejendomsfond I A/S

3 321

**6 486****2. Udgifter til personale og administration**

Personaleomkostninger

421

Administrationshonorar

3 995

Gebyrer

45

Advokathonorar

853

Revision \*)

115

**5 429**

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

**Personaleomkostninger**

Lønninger og gager

366

Pensionsbidrag

54

Andre udgifter til social sikring

1

**421**

Gennemsnitligt antal medarbejdere

**1**

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

**Løn og vederlag til selskabets ansatte (6 stk)**

Gage

4 890

Pensionsbidrag

716

Variabel løn

701

Selskabet har kun haft driftsaktivitet for perioden 1. juli - 31. december 2015, hvorfor der kun påhviler selskabet lønomkostninger for den periode.

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 udgjort 2.447 tkr. af den samlede lønudgift

**Faste og variable lønde**

Samtlige medarbejdere i selskabet er omfattet af den til enhver tid gældende lønpolitik for Nordea-koncernen. Dette indebærer 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.

|                                    | 2015/14    |
|------------------------------------|------------|
|                                    | t.kr.      |
| <b>3. Finansielle indtægter</b>    |            |
| Udlån og andre tilgodehavener      | 4          |
|                                    | <b>4</b>   |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b> |            |
| Kreditinstitutter og centralbanker | 22         |
|                                    | <b>22</b>  |
| <b>5. Skat</b>                     |            |
| Resultat før skat                  | 1 039      |
| Skat af årets resultat, 23,5%      | 244        |
| Skat i alt                         | <b>244</b> |

### 6. Egenkapital

|                     | Aktie-<br>kapital | Overført<br>overskud | Foreslået<br>udbytte | I alt |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------|
| Saldo 1. januar     | 5 000             | 0                    | 0                    | 5 000 |
| Overskud            | 0                 | 795                  | 0                    | 795   |
| Anden totalindkomst | 0                 | 0                    | 0                    | 0     |
| Forslået udbytte    | 0                 | -700                 | 700                  | 0     |
| Saldo 31. december  | 5 000             | 95                   | 700                  | 5 795 |

Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier á 1 kr.

|                             | 2015       |
|-----------------------------|------------|
|                             | t.kr.      |
| <b>7. Anden gæld</b>        |            |
| Moms og afgifter            | 797        |
| Andre skyldige omkostninger | 127        |
|                             | <b>924</b> |

### 8. 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## Noter

Selskabet har ikke påtaget sig yderligere eventualforpligtigelser.

### 9. 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

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

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

### 10. Hoved- og nøgletal

|                                                           | 2015/14      |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Resultatopgørelse                                         | t.kr.        |
| Administrationsgebyrer                                    | 6 486        |
| Udgifter til personale og administration                  | 5 429        |
| Resultat før finansielle poster                           | 1 057        |
| <b>Balance</b>                                            |              |
| Egenkapital                                               | 5 795        |
| Aktiver i alt                                             | 6 719        |
| <b>Nøgletal i % *)</b>                                    |              |
| Overskudsgrad                                             | 16,3%        |
| Egenkapitalandel                                          | 86,2%        |
| Egenkapitalforrentning før skat                           | 17,9%        |
| Egenkapitalforrentning efter skat                         | 13,7%        |
| Gennemsnitlig antal medarbejdere                          | 1            |
| Antal foreninger under administration                     | 2            |
| Formue under administration (værdi af ejendomsportefølje) | 5,4 mia. kr. |

\*)I hoved- og nøgletalsoversigten er nøgletallet solvensprocent undladt som følge af de specifikke regler gældende for forvaltere af alternative investeringsfonde.

### 11. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

#### Bestyrelsen

Bestyrelsesformand Torben Laustsen

Deputy Head of Banking

Bestyrelsesformand:

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Danbolig A/S

Finanssektorens Arbejdsgiverforening (FA)

## Noter

Bestyrelsesmedlem:

Karl Pedersens og Hustrus Industrifond

Nordea Bank Danmarks Fond for unge der ønsker at starte egen virksomhed på Sjælland

Swipp ApS

Bankernes kontantservice A/S

Nordea Liv og Pension, Livsforsikringsselskab A/S

Swipp Holding ApS

Fonden for Entreprenørskab - Young Enterprise

Kurt Torlund Svendsen

Management Partner

Bestyrelsesmedlem:

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Andre hverv:

Direktør, Fionia Asset Company A/S

Anders Holkmann Olsen

Head of General Banking Law

Ingen øvrige ledelseshverv

## 11. Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv (fortsat)

### Ledelsen

Direktør Palle Gyldenløve

Bestyrelsesformand:

Hovedbanegårdens Komplementarselskab SpS

Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S

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

## **12. 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 har ved sin etablering kun to kunder i form af Dansk Ejendomsfond I A/S og Ejendomsselskabet af 1/7 2003 P/S. 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.