

Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S  
Klausdalsbrovej 615  
2750 Ballerup

CVR-nr. 10239702

## Årsrapport for 2017

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den

25. 4 2018

Tales g. Schmidt

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsrapport for 2017</b>	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

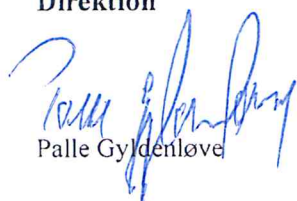
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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.

Ballerup, den 25. april 2018

## Direktion



Palle Gydenløve


## Bestyrelse



Søren Tang Kristensen



Gitte Minet Aggerholm



Henning Anders Stensbøl Christiansen

# *Den uafhængige revisors revisionspåtegning*

Til kapitalejeren i Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab 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 årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskabet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

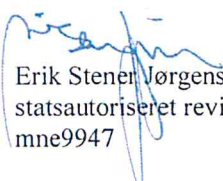
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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 25. april 2018  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

  
Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

# Selskabsoplysninger

## **Adresse**

Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S  
Klausdalsbrovej 615  
2750 Ballerup

## **Bestyrelse**

Søren Tang Kristensen  
Gitte Minet Aggerholm  
Henning Anders Stensbøl Christiansen

## **Direktion**

Palle Gyldenløve

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2018

# Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægt	384	410	294	297	287
Resultat af primær drift	307	268	277	224	214
Resultat af finansielle poster	-3	-1	-1	0	0
Årets resultat	314	301	287	254	237
<b>Balance</b>					
Ejendomme	6.831	6.916	4.996	4.988	4.937
Aktiver i alt	7.185	7.833	5.883	5.607	5.359
Egenkapital i alt	7.055	7.692	5.789	5.501	5.247
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	4,4%	5,8%	4,9%	5,0%	4,8%
incl. værdiregulering	4,9%	5,0%	6,1%	5,0%	4,9%
Egenkapitalforrentning	4,3%	4,5%	5,1%	4,7%	4,6%
Soliditetsgrad	98,2%	98,2%	98,4%	98,1%	97,9%
Udlejningsprocent ***)	86,6%	86,8%	92,5%	92,3%	94,9%

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal for 2015".

\*\*) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende byggerier.

Hardy's formel:  $\text{årets resultat} \times 100 / ((\text{ejd.værdi primo} + \text{ejd.værdi ultimo} - \text{årets resultat})/2 - \text{deposita og forudbetalt leje})$

Forudbetalt leje indgår i formelen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter.

\*\*\*) Beregnet som antal udlejede kvm i forhold til de totale kvm ultimo året.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering i, samt udlejning og administration af egne ejendomme.

## Koncernforhold

Selskabet indgår i Nordea Liv & Pension koncernen, som er en del af den nordiske finanskoncern Nordea Bank AB (publ). Aktiekapitalen på kr. 1.030 mio. kr. ejes 100% af Nordea Liv & Pension, livsforsikringsselskab A/S, Ballerup.

Regnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank AB (publ), Stockholm ([www.nordea.com](http://www.nordea.com)).

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 313,8 mio.kr. mod et overskud på 301,3 mio.kr. i 2016. Af årets resultat udgør urealiserede gevinster ved værdiregulering af investeringsejendomme 13,0 mio.kr. og realiserede gevinster ved salg af investeringsejendomme 17,9 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 4,9% mod 5,0% i 2016. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,4% mod 5,8% i 2016.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 4,3%.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 7.185,1 mio.kr., og egenkapitalen udgør 7.055,2 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,2%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 6.830,6 mio.kr. ultimo 2017.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge bestod ultimo året af 85 ejendomme, med et samlet areal på 401.994 m<sup>2</sup>.

### Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jvf. sin investeringsstrategi solgt 10 ejendomme og 22 lejligheder i 2017 og realiseret en gevinst på 17,9 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 162,6 mio.kr.

### Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 86,6%. Af selskabets 85 ejendomme, er 50 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 384,3 mio.kr.



Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

### **Usikkerheder og risici**

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, 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 driftsaftakast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. Det gennemsnitlige forrentningskrav specificeret på ejendomstyper fremgår af note 5.

Selskabet gennemfører alle transaktioner i danske kroner og vil derfor ikke blive påvirket af udsving i valutakurser. Der er derfor ikke valutarisici i selskabet.

### **Samfundsansvar og miljøforhold**

Der henvises vedrørende samfundsansvar, herunder respekt for menneskerettigheder samt arbejdet med at reducere virksomhedens klimapåvirkninger til Nordea-koncernens CSR rapport, der kan læses på <http://www.nordea.com/About+Nordea/Corporate+Social+Responsibility/51382.html>.

### **Måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen**

Selskabet har i henhold til lov om finansiel virksomhed §99b om den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen vedtaget følgende måltal. Det underrepræsenterede køn skal udgøre mindst 1 af de 3 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer i selskabet.

Bestyrelsen er i dag sammensat således, at målet er opfyldt. Bestyrelsen stræber efter at denne fordeling fremover bibeholdes.

### **Øvrige forhold**

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

### **Fremtiden**

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de krav, der stilles til udlejning.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme og foretage de investeringer og salg, der er nødvendige for at optimere forrentningen af egenkapitalen. Ejendomme der ikke passer ind i investeringsstrategien vil blive frasolgt, såfremt vilkårene er attraktive.

Selskabets indtjening for 2018 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2017.

# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

## Øvrige forhold

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Regnskaber for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank AB (publ), Stockholm ([www.nordea.com](http://www.nordea.com)).

I henhold til årsregnskabsloven § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelse for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for Nordea Bank AB (publ), Stockholm.

## Skatteforhold

Ejendomsselskaber er fritaget for selvstændig selskabsbeskatning, når gennemsnitlig mindst 90% af balancesummen udgøres af fast ejendom, og ejendomsselskaberne er 100% ejet af pensionsafkastskattepligtige. Selskabet opfylder ovennævnte betingelser, hvorfor selskabet er fritaget for beskatning. Aktuelle og udskudte skatteforpligtelser afsættes i regnskabet for selskabets moderselskab, jf. selskabsskattelovens §3A. Den udskudte skatteforpligtelse ultimo 2017, der udløses ved eventuel salg af selskabet, er vist som en eventualforpligtelse i en note til regnskabet. Beløbet i noten er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier

af aktiver og forpligtelser på balancedagen. Ved opgørelsen tages hensyn til skattemæssige underskud i det omfang, de forventes udnyttet i fremtiden.

#### **Koncerninterne transaktioner**

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

#### **Resultatopgørelse**

##### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

##### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### **Værdiregulering af ejendomme**

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

##### **Eksterne omkostninger**

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

##### **Balance**

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på grundlag af afkastmetoden i henhold til Finanstilsynets vejledning, hvilket vurderes at være det bedste estimat for dagsværdien. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation., dog er 5 ejendomme værdiansat til forventet salgspris, da denne anses for at give et retvisende billede af ejendommens aktuelle dagsværdi. Resterlejligheder i boligejendomme er sat til 2/3 af den forventede salgspris. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen.

Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

#### **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.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Resultatopgørelse

Mio.kr.	2017	2016
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	384,3	409,9
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-93,4	-79,9
Gevinst ved salg af ejendomme	17,9	9,9
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	13,0	-57,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>321,8</b>	<b>282,5</b>
2 Eksterne omkostninger	-14,6	-14,7
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>307,2</b>	<b>267,8</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4,9	14,9
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	4,4	19,4
3 Finansielle indtægter	0,1	0,1
4 Finansielle udgifter	-2,8	-0,9
<b>Resultat før skat</b>	<b>313,8</b>	<b>301,3</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>313,8</b>	<b>301,3</b>
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Udbytte for perioden	400,0	950,0
Overført til "Overført overskud"	-86,2	-650,1
	<u>313,8</u>	<u>301,3</u>

# Balance

Mio.kr.		2017	2016
Note			
	<b>Aktiver</b>		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5	Investeringsejendomme	6.830,6	6.915,7
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.830,6	6.915,7
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	154,3	320,2
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,3	381,5
	Finansielle anlægsaktiver i alt	154,6	701,7
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.985,2</b>	<b>7.617,4</b>
	<i>Omsætningsaktiver</i>		
	<i>Tilgodehavender</i>		
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	8,1	7,3
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,6	0,2
	Tilgodehavender lejere	18,7	7,7
	Andre tilgodehavender	7,9	9,6
	Tilgodehavender i alt	35,3	24,8
	Likvide beholdninger	164,6	191,1
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>199,9</b>	<b>215,9</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.185,1</b>	<b>7.833,3</b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital</i>		
	Aktiekapital	1.030,0	1.030,0
	Overført overskud	5.625,2	5.711,4
	Foreslået udbytte for perioden	400,0	950,0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.055,2</b>	<b>7.691,4</b>
	<i>Hensatte forpligtelser</i>		
	Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,9	0,9
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
	Deposita og forudbetalt leje	114,5	120,0
	Anden gæld	14,5	21,0
	<b>Gæld i alt</b>	<b>129,0</b>	<b>141,0</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.185,1</b>	<b>7.833,3</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter		
10	Ledelsesvederlag		
11	Begivenheder efter regnskabsårets udløb		
12	Ejendomsfortegnelse		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2016	1.020,0	4.430,1	38,6	300,0	5.788,7
Udbytte for 2015				-300,0	-300,0
Kapitalforhøjelse	10,0	1.891,4			1.901,4
Årets overførsel		38,6	-38,6		0,0
Årets resultatdisponering		-648,7		950,0	301,3
Saldo primo 2017	1.030,0	5.711,4	0,0	950,0	7.691,4
Udbytte for 2016				-950,0	-950,0
Årets resultatdisponering		-86,2		400,0	313,8
Saldo 31.12.2017	1.030,0	5.625,2	0,0	400,0	7.055,2

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 1.000 kroner eller multipla heraf. Hvert aktiebeløb á 1.000 kroner giver 1 stemme på generalforsamlinger.

## Noter

Mio.kr.	2017	2016
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	17,7	19,3
<b>2 Eksterne omkostninger</b>		
<i>I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR nr. 33771231	0,1	0,1
<b>Eksterne omkostninger i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter	0,1	0,1
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre renter	2,9	0,9
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	6.533,9	4.535,8
Årets investeringer	44,4	2.033,8
Årets salg	-127,9	-35,7
Saldo 31. december	6.450,4	6.533,9
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	381,8	460,8
Årets værdireguleringer	13,1	-57,4
Værdiregulering afhændede ejendomme	-14,7	-21,6
Saldo 31. december	380,2	381,8
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>6.830,6</b>	<b>6.915,7</b>
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Forretningsejendomme	6,8%	6,8%
Kontorejendomme	6,0%	6,0%
Boligejendomme	3,9%	3,9%
Alle ejendomme	5,9%	6,0%

Ejendomme hvis dagsværdi er beregnet på grundlag af afkastmetoden udgør 6.499 mio.kr, for de resterende ejendomme er dagsværdien sat til forventet salgspris.



## Noter

Mio.kr. 2017 2016

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

#### *Anskaffelsessum*

Saldo 1. januar	420,0	263,8
Tilgang i året	102,9	156,2
Afgang i året	-259,0	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>263,9</b>	<b>420,0</b>

#### *Opskrivning til indre værdi*

Saldo 1. januar	-99,8	20,1
Årets resultat	8,3	11,6
Udbetalt udbytte	-18,1	-131,5
<b>Saldo 31. december</b>	<b>-109,6</b>	<b>-99,8</b>

#### **Bogført værdi 31. december**

**154,3 320,2**

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
---	-----------------	------------------	--------------------	-----------------------

Samejet Nymøllevej 59-91	København	25%	616,0	31,7
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S	København	50%	0,4	0,8
Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS	København	50%	0,1	0,0

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

#### *Anskaffelsessum*

Saldo 1. januar	343,6	0,6
Tilgang i året	0,0	343,0
Afgang i året	-343,3	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>0,3</b>	<b>343,6</b>

#### *Opskrivning til indre værdi*

Saldo 1. januar	37,9	18,5
Årets resultat	4,4	19,4
Udbetalt udbytte	0,0	0,0
Afgang i året	-42,3	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>0,0</b>	<b>37,9</b>

#### **Bogført værdi 31. december**

**0,3 381,5**

<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
---	-----------------	------------------	--------------------	-----------------------

Nordea Property Investment UK	København	100%	0,2	0,0
Nordea Pension Danmark, Komplementar ApS	København	100%	0,1	0,0

# Noter

Mio.kr.

---

## 8 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 238 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordea Bank AB-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 74 mio.kr. (2016: 80 mio.kr.)

## 9 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Nordea Liv & Pension, livsforsikringselskab A/S  
Klausdalsbrovej 615, Ballerup

### Grundlag

Hovedaktionær

### Øvrige nærtstående parter

Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup

Tilknyttet virksomhed

Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige  
Grønordsvej 10, København S

Tilknyttet virksomhed

### Transaktioner

Porteføljeadministration, investeringsrådgivning og ejendomsadministration varetages af koncernselskaber. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

Selskabet har med koncernselskaber indgået aftaler om forrentning af tilgodehavender, lån og løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet Nordea Bank AB (publ), Sverige:

[www.nordea.com/da/investor-relations/regnskaber-og-presentationer/index.html](http://www.nordea.com/da/investor-relations/regnskaber-og-presentationer/index.html)

En del af selskabets ejendomme udlejes til Nordea Bank, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige. Lejeaftaler er indgået på markedsbaserede vilkår.

## 10 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. 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.

## 11 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.