

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

CVR-nr. 10239702

Årsrapport for 2016

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25/4 2017

P. J. Jørgensen
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6

Årsrapport for 2016

Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

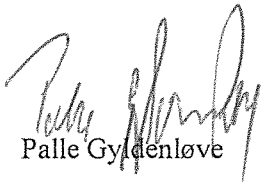
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

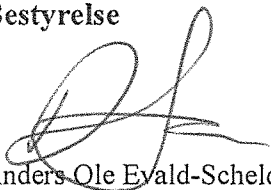
Ballerup, den 25. april 2017

Direktion



Palle Gyldenløve


Bestyrelse



Anders Ole Ewald-Schelde
formand



Gitte Minet Aggerholm



Søren Tang Kristensen

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskabet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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

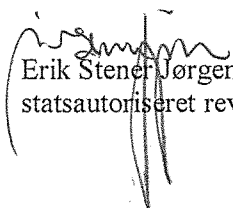
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor


Kim Moeslund Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse

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

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand
Gitte Minet Aggerholm
Søren Tang Kristensen

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2017

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	410	294	297	287	290
Resultat af primær drift	268	277	224	214	232
Resultat af finansielle poster	-1	-1	0	0	1
Årets resultat	301	287	254	237	237
Balance					
Ejendomme	6.916	4.996	4.988	4.937	4.755
Aktiver i alt	7.833	5.883	5.607	5.359	5.265
Egenkapital i alt	7.692	5.789	5.501	5.247	5.161
Nøgletal *)					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	5,8%	4,9%	5,0%	4,8%	5,1%
incl. værdiregulering	5,0%	6,1%	5,0%	4,9%	5,4%
Egenkapitalforrentning	4,5%	5,1%	4,7%	4,6%	4,5%
Soliditetsgrad	98,2%	98,4%	98,1%	97,9%	97,9%
Udlejningsprocent ***)	86,8%	92,5%	92,3%	94,9%	95,1%

*) 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 er i året forhøjet fra 1.020 mio. kr. til 1.030 mio. kr. og 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).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 301,3 mio.kr. mod et overskud på 287,2 mio.kr. i 2015. Af årets resultat udgør urealiserede tab ved værdiregulering af investeringsejendomme -57,4 mio.kr. og realiserede gevinster ved salg af investeringsejendomme 9,9 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 5,0% mod 6,1% i 2015. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 5,8% mod 4,9% i 2015.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 4,5%.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 7.833,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 7.691,4 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,2%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 6.915,7 mio.kr. ultimo 2016.

Kapitalforhøjelse

Der er i 2016 foretaget en kapitalforhøjelse, hvor investeringsejendomme for 1.939 mio. kr. fra Nordea Liv og Pension, Livsforsikringsselskab A/S er blevet tilført sammen med tilhørende gældsforpligtelser.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølge bestod ultimo året af 95 ejendomme, med et samlet areal på 414.125 m².

Selskabet har i 2016 tilført 33 ejendomme fra et koncernselskab.

Ejendomme med en bogført værdi over 25 mio. kr. er specificeret i note 12 til regnskabet.

Ejendommene er fortrinsvis placeret centralt i danske byer, og beliggenheden og vedligeholdelsesstanden gør ejendommene attraktive til udlejning og salg.

Salg af investeringsaktiver

Selskabet har jvf. sin investeringsstrategi solgt 5 ejendomme og 18 lejligheder i 2016 og realiseret en gevinst på 9,9 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 68,8 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 86,8%. Af selskabets 95 ejendomme, er 59 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 409,9 mio.kr.

Udlejningssituationen ultimo 2016 for ejendomme med en værdi over 25 mio.kr fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 12 til regnskabet.

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 driftsaftak 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 2017 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2016.

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 2016 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).

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 2016, 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 gældsmetode 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, dog er småejendommene værdiansat til den seneste offentlige vurdering, da denne anses for at give et retvisende billede af ejendommens aktuelle dagsværdi. Resterlejligheder i bolig-ejendomme er sat til 2/3 af den forventede salgspris, 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. 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.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser forbundet med finansielle anlægsaktiver omfatter prioritetsgæld. Disse forpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse forpligtelser til amortiseret kostpris.

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. Note		2016	2015
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	409,9	294,4
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-79,9	-62,1
	Gevinst ved salg af ejendomme	9,9	15,6
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	-57,4	39,5
	Bruttoresultat	282,5	287,4
2	Eksterne omkostninger	-14,7	-10,8
	Resultat af primær drift	267,8	276,6
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14,9	2,4
	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	19,4	8,9
3	Finansielle indtægter	0,1	0,0
4	Finansielle udgifter	-0,9	-0,7
	Resultat før skat	301,3	287,2
	Årets resultat	301,3	287,2
	Årets resultat foreslås disponeret således:		
	Udbytte for perioden	950,0	300,0
	Overført til "Overført overskud"	-648,7	-14,2
		<u>301,3</u>	<u>287,2</u>

Balance

Mio.kr.		2016	2015
Note			
	Aktiver		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5	Investeringsejendomme	6.915,7	4.996,6
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.915,7	4.996,6
	<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	320,2	283,9
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	381,5	19,1
	Finansielle anlægsaktiver i alt	701,7	303,0
	Anlægsaktiver i alt	7.617,4	5.299,6
	<i>Omsætningsaktiver</i>		
	<i>Tilgodehavender</i>		
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	7,3	0,0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,2	361,3
	Tilgodehavender lejere	7,7	1,6
	Andre tilgodehavender	9,6	0,0
	Tilgodehavender i alt	24,8	362,9
	Likvide beholdninger	191,1	220,8
	Omsætningsaktiver i alt	215,9	583,7
	Aktiver i alt	7.833,3	5.883,3
	Passiver		
	<i>Egenkapital</i>		
	Aktiekapital	1.030,0	1.020,0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0,0	38,6
	Overført overskud	5.711,4	4.430,1
	Foreslået udbytte for perioden	950,0	300,0
	Egenkapital i alt	7.691,4	5.788,7
	<i>Hensatte forpligtelser</i>		
	Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,9	0,6
	Hensatte forpligtelser i alt	0,9	0,6
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
	Deposita og forudbetalt leje	120,0	85,7
	Anden gæld	21,0	8,3
	Gæld i alt	141,0	94,0
	Passiver i alt	7.833,3	5.883,3
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		
Årets resultatdisponering		-648,7		950,0	301,3
Saldo 31.12.2016	1.030,0	5.711,4	0,0	950,0	7.691,4

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.	2016	2015
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommens drift indgår vedligeholdelse med	19,3	17,3
2 Eksterne omkostninger		
<i>I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet til PricewaterhouseCoopers CVR nr. 33771231	0,1	0,1
Eksterne omkostninger i alt	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,1	0,0
Finansielle indtægter i alt	0,1	0,0
4 Finansielle omkostninger		
Andre renter	0,9	0,7
Finansielle omkostninger i alt	0,9	0,7
5 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	4.535,8	4.542,1
Årets investeringer	2.033,8	45,4
Årets salg	-35,7	-51,7
Saldo 31. december	6.533,9	4.535,8
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	460,8	446,1
Årets værdireguleringer	-57,4	39,5
Værdiregulering afhændede ejendomme	-21,6	-24,8
Saldo 31. december	381,8	460,8
Bogført værdi 31. december	6.915,7	4.996,6
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Forretningsejendomme	6,8%	6,8%
Kontorejendomme	6,0%	6,1%
Boligejendomme	3,9%	3,7%
Alle ejendomme	6,0%	6,0%

Noter

Mio.kr.	2016	2015
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	263,8	250,0
Tilgang i året	156,2	13,8
Saldo 31. december	420,0	263,8
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	20,1	27,6
Årets resultat	11,6	2,4
Udbetalt udbytte	-131,5	-9,9
Saldo 31. december	-99,8	20,1
Bogført værdi 31. december	320,2	283,9

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Samejet Nymøllevej 59-91	København	25%	609,5	15,8
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S	København	50%	23,3	15,1
Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS	København	50%	0,1	0,0
OPP Kalvebod Brygge P/S	København	50%	312,3	6,8

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	0,6	0,5
Tilgang i året	343,0	0,1
Saldo 31. december	343,6	0,6
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	18,5	9,6
Årets resultat	19,4	8,9
Saldo 31. december	37,9	18,5
Bogført værdi 31. december	381,5	19,1

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordea Pension Danmark OPP P/S	København	100%	381,2	19,4
Nordea Holdings (UK) Limited	København	100%	0,3	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 235 mio. kr.

To af selskabets lejere har begæret lejenedsættelse.

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. Sådanne skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 80 mio.kr. (2015: 46 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
Strandgade 3, København K

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

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

Efter balancedagen har ledelsen truffet beslutning om at udloste udbytte bestående af kapitalandelene i Nordea Pension Danmark OPP P/S samt OPP Kalvebod Brygge P/S. Der er ikke indtruffet yderligere væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

Noter

Mio.kr.

12	Ejendomsfortegnelse	Ejendoms- type	Udlejnings- procent	Areal m2	Bogført værdi
	Nørre Voldgade, København K	F/K	100,0	2.500	94,4
	Vestergade, København K	K	81,2	4.418	79,0
	Roskildevej, Frederiksberg	K	73,5	5.803	61,6
	Haraldsgade, København Ø	K	67,8	27.506	344,1
	Vermundsgade, København Ø	K	100,0	16.853	172,8
	Hjalmar Brantings Plads, København Ø	K	100,0	2.711	64,3
	Amerikakaj, København Ø	B	100,0	1.898	55,3
	Upsalagade, København Ø	B/K	100,0	3.431	57,9
	Islands Brygge, København S	K	100,0	8.241	212,6
	Islands Brygge, København S	B	100,0	11.840	340,4
	Islands Brygge, København S	K	100,0	4.350	89,2
	Islands Brygge, København S	K	86,4	3.627	102,7
	Strandlodsvej, København S	F/K	100,0	5.257	144,7
	Ejby Industrivej, Glostrup	K	100,0	2.288	29,7
	Helgeshøj Alle, Taastrup	K	100,0	48.970	471,4
	Herlev Ringvej, Herlev	K	63,5	4.460	55,3
	Lautrupvang, Ballerup	K	100,0	13.792	252,0
	Lautrupvang , Ballerup	K	0,0	7.190	72,4
	Lautrupvang , Ballerup	K	91,4	5.897	99,8
	Nybrovej, Lyngby	K	0,0	3.134	42,4
	Eremitageparken, Lyngby	B	100,0	13.003	180,2
	Hollandsvej, Lyngby	K	73,9	5.041	127,0
	Lyngby Hovedgade, Lyngby	K	100,0	3.024	65,5
	Parallelvej, Lyngby	K	100,0	6.194	178,5
	Parallelvej, Lyngby	K	100,0	8.777	320,2
	Lyngby Port, Lyngby	K	56,0	19.045	476,8
	Nybrovej, Lyngby	K	100,0	12.471	309,5
	Lundtoftevej, Lyngby	K	100,0	4.785	77,1
	Ulrikkenborg Plads, Lyngby	B/K	100,0	2.116	39,9
	Lyngbyhus, Lyngby	K	86,7	17.380	623,1
	Bel Colle Parken, Rungsted	B	100,0	1.660	39,0
	Torvet, Frederiksværk	F/K	99,7	7.677	105,7
	Roskildevej, Frederikssund	K	65,4	6.138	64,4
	Herredsvejen, Hillerød	K	96,3	9.568	112,2
	Skomagergade, Roskilde	K	100,0	3.089	74,0
	Ringstedgade, Næstved	B/K	95,5	7.718	96,9
	Odensevej, Odense S	K	84,6	2.121	27,9
	Kokmose, Kolding	K	67,1	4.501	52,1
	Ryes Centret, Fredericia	F/K	100,0	4.547	55,8
	Hjulmagervej, Vejle	K	100,0	3.718	29,1
	Rymarken, Århus V	K	100,0	2.756	42,6
	Banegårdspladsen, Århus C	B	100,5	1.675	37,0
	Banegårdsgade, Århus C	B/K	100,0	6.637	125,1
	Børglumvej, Risskov	K	55,6	3.343	35,4
	Stenvej, Højbjerg	F/K	94,5	4.038	46,0
	Sødalsparken, Brabrand	K	100,0	6.503	94,5
	Åhave Parkvej, Viby J	K	100,0	3.115	57,2
	Åhave Parkvej, Viby J	K	100,0	2.870	47,8
	Åhave Parkvej, Viby J	K	100,0	2.835	42,4
	Ålborg Havnefront, Ålborg	K	62,6	11.126	166,0
	Ejendomme med værdi under 25,0 mio.			42.490	324,8
	I alt		86,8	414.125	6.915,7

F=Forretning K=Kontor B=Beboelse G=Grund P=Produktionsejendom