

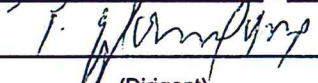
Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S
Klausdalsbrovej 615
2750 Ballerup

CVR-nr. 10239702

Årsrapport for 2015

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29.4 2016



(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsrapport for 2015	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

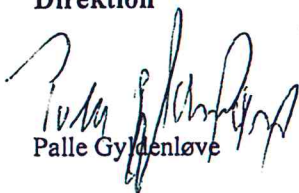
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 29. april 2016

Direktion



Palle Gyldenløve

Bestyrelse



Anders Ole Evald-Schelde
formand



Gitte Minet Aggerholm



Søren Tang Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

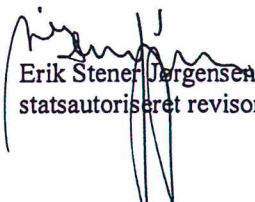
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. april 2016


PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
Kim 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 29. april 2016

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Lejeindtægt	294	297	287	290	312
Ejendomsresultat incl. avance og værdiregulering	277	224	214	232	180
Årets resultat	287	254	237	237	196
Balance					
Ejendomme	4.996	4.988	4.937	4.755	4.736
Aktiver i alt	5.883	5.607	5.359	5.265	5.357
Egenkapital i alt	5.789	5.501	5.247	5.161	5.254
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før værdiregulering	4,9%	5,0%	4,8%	5,1%	5,3%
incl. værdiregulering	6,1%	5,0%	4,9%	5,4%	4,1%
Egenkapitalforrentning	5,1%	4,7%	4,6%	4,5%	3,7%
Soliditetsgrad	98,4%	98,1%	97,9%	97,9%	98,0%
Udlejningsprocent ***)	92,5%	92,3%	94,9%	95,1%	93,8%

*) 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 formlen 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. 1.020 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).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud før skat på 287,2 mio.kr. mod et overskud på 254,2 mio.kr. i 2014. Af årets resultat udgør urealiserede gevinster ved værdiregulering af investeringsejendomme 39,5 mio.kr. og realiserede gevinster ved salg af investeringsejendomme 15,6 mio.kr. Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 6,1% mod 5,0% i 2014. Excl. værdiregulering og realiserede avancer ved salg har forrentningen været på 4,9% mod 5,0% i 2014.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,1%.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 5.883,3 mio.kr., og egenkapitalen udgør 5.788,7 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,4%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 4.996,6 mio.kr. ultimo 2015.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af 67 ejendomme, med et samlet areal på 260.367 m².

Ejendomme med en bogført værdi over 10 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 6 ejendomme i 2015 og realiseret en gevinst på 15,6 mio.kr. Ejendommene er solgt for en samlet salgssum på 92,1 mio.kr.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 92,5%. Af selskabets 67 ejendomme, er 46 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 294,4 mio.kr.

Udlejningssituationen ultimo 2015 for ejendomme med en værdi over 10 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 driftsafkast 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 umiddelbart 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> (link opdateres).

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.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke fra balancedagen og frem til underskrivelsen af regnskabet indtrådt forhold af væsentlig betydning, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling.

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 2016 før eventuelle værdireguleringer af ejendomme forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2015.

Regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

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 2015, 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 associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de 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 offentlige vurdering pr. 1. oktober 2013, da denne anses for at give et retvisende billede af ejendommens aktuelle dagsværdi. Restejerlejligheder i boligejendomme 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 må-

lingen. Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, og nettoopskrivninger overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver via overskudsdisponeringen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i datterselskab 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 nominal værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

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 dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Nettojusteringer overføres til reserve for dagsværdi på finansielle anlægsaktiver via overskudsdisponeringen.

Andre finansielle forpligtelser

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med finansielle anlægsaktiver, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal 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.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	2015	2014	
Note			
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	294,4	297,2
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-62,1	-58,0
	Gevinst ved salg af ejendomme	15,6	12,3
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	39,5	-16,3
	Bruttoresultat	287,4	235,2
2	Eksterne omkostninger	-10,8	-11,1
	Resultat af primær drift	276,6	224,1
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2,4	20,3
	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	8,9	9,7
3	Finansielle indtægter	0,0	0,1
4	Finansielle udgifter	-0,7	0,0
	Resultat før skat	287,2	254,2
	Årets resultat	287,2	254,2
	Årets resultat foreslåes disponeret således:		
	Udbytte for perioden	300,0	0,0
	Overført til "Overført overskud"	-14,2	241,2
	Overført til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode"	1,4	13,0
		<u>287,2</u>	<u>254,2</u>

Balance

Mio.kr.		2015	2014
Note			
	Aktiver		
	<i>Anlægsaktiver</i>		
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5	Investeringsejendomme	4.996,6	4.988,2
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	283,9	277,6
7	Kapitalandele i dattervirksomheder	19,1	10,1
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.299,6	5.275,9
	Anlægsaktiver i alt	5.299,6	5.275,9
	<i>Omsætningsaktiver</i>		
	<i>Tilgodehavender</i>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	361,3	240,3
	Tilgodehavender lejere	1,6	4,7
	Andre tilgodehavender	0,0	22,8
	Tilgodehavender i alt	362,9	267,8
	Likvide beholdninger	220,8	63,0
	Omsætningsaktiver i alt	583,7	330,8
	Aktiver i alt	5.883,3	5.606,7
	Passiver		
8	<i>Egenkapital</i>		
	Aktiekapital	1.020,0	1.020,0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	38,6	37,2
	Overført overskud	4.430,1	4.444,3
	Foreslået udbytte for perioden	300,0	0,0
	Egenkapital i alt	5.788,7	5.501,5
	<i>Hensatte forpligtelser</i>		
	Hensatte forpligtelser i henhold til Boliglovgivningen	0,6	0,6
	Hensatte forpligtelser i alt	0,6	0,6
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
	Deposita og forudbetalt leje	85,7	86,8
	Anden gæld	8,3	17,8
	Gæld i alt	94,0	104,6
	Passiver i alt	5.883,3	5.606,7
9	Eventualforpligtelser		
10	Nærtstående parter		
11	Ledelsesvederlag		
12	Ejendomsfortegnelse		

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	17,3	10,5
2 Eksterne omkostninger		
<i>I administrationsomkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
PricewaterhouseCoopers CVR nr. 33771231 (Ernst & Young CVR nr. 30700228 i 2014)	0,1	0,1
Administrationsomkostninger i alt	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	0,0	0,1
Finansielle indtægter i alt	0,0	0,1
4 Finansielle omkostninger		
Andre renter	0,7	0,0
Finansielle omkostninger i alt	0,7	0,0
5 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	4.542,1	4.428,1
Årets investeringer	45,4	191,8
Årets salg	-51,7	-77,8
Saldo 31. december	4.535,8	4.542,1
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	446,1	508,6
Årets værdireguleringer	39,5	-16,3
Værdiregulering afhændede ejendomme	-24,8	-46,2
Saldo 31. december	460,8	446,1
Bogført værdi 31. december	4.996,6	4.988,2
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:		
Forretningsejendomme	6,8%	6,8%
Kontorejendomme	6,1%	6,2%
Boligejendomme	3,7%	3,5%
Alle ejendomme	6,0%	5,9%

Noter

Mio.kr.	2015	2014
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	250,0	250,0
Tilgang i året	13,8	0,0
Saldo 31. december	263,8	250,0
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	27,6	24,2
Årets resultat	2,4	20,3
Udbetalt udbytte	-9,9	-16,9
Saldo 31. december	20,1	27,6
Bogført værdi 31. december	283,9	277,6

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Samejet Nymøllevej 59-91	København	25%	621,2	-54,2
Hovedbanegårdens Forretningscenter K/S	København	50%	272,2	32,0
Hovedbanegårdens Komplementarselskab ApS	København	50%	0,1	0,0

7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	0,5	0,5
Tilgang i året	0,1	0,0
Saldo 31. december	0,6	0,5
<i>Opskrivning til indre værdi</i>		
Saldo 1. januar	9,6	-0,1
Årets resultat	8,9	9,7
Saldo 31. december	18,5	9,6
Bogført værdi 31. december	19,1	10,1

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordea Pension Danmark OPP P/S	København	100%	19,0	8,9
OPP Kalvebod Brygge P/S	København	100%	0,1	0,0

Noter

Mio.kr.

8 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve netto- opskrivning efter indre værdi metode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2015	1.020,0	4.444,3	37,2	0,0	5.501,5
Årets resultatdisponering		-14,2	1,4	300,0	287,2
Saldo 31.12.2015	1.020,0	4.430,1	38,6	300,0	5.788,7

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen de 4 foregående år.

9 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 145 mio. kr.

To af selskabets lejere har begæret lejenedsættelse.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordea Bank A/S, som er administrationselskab i den danske nationale sambeskatning. 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 2015.

Administrationselskabet og sambeskattede selskaber, hvor alle kapitalandele ved indkomstårets udløb er ejet direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab, jf. selskabsskattelovens § 31 C, hæfter solidarisk sammen med selskabet for den del af indkomstskatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet. Selskaber, hvor alle kapitalandele ved indkomstårets udløb er ejet direkte eller indirekte af selskabet eller selskaber, der hæfter solidarisk jf. ovenfor, hæfter ligeledes solidarisk sammen med selskabet. Ejerandele, der besiddes af den i kursgevinstlovens § 4, stk. 2, nævnte aktionærkreds, medregnes ved opgørelsen af kapitalandele efter 1. og 2. pkt. Er der forgæves forsøgt udlæg for skattebeløb hos de selskaber, der hæfter solidarisk efter 1. og 2. pkt., kan kravet gøres gældende mod andre selskaber i sambeskatningen, dog maksimalt den del af kravet, der svarer til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. Træder et selskab ud af sambeskatningen, hæfter det udtrædende selskab fra tidspunktet for udtrædelsen kun for den del af indkomstskatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet, medmindre den samme aktionærkreds, jf. kursgevinstlovens § 4, stk. 2, fortsat direkte eller indirekte råder over mere end halvdelen af stemmerettighederne efter selskabets udtræden.

Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende udvalgte grunde og bygninger. Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på ikke over 46 mio.kr. (2014: 35 mio.kr.)

10 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 Danmark A/S
Strandgade 3, København K

Tilknyttet virksomhed

Transaktioner

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

Handel med værdipapirer finder sted gennem koncernselskaber. Alle handler foretages til markedsværdi.

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

En del af selskabets ejendomme udlejes til Nordea Bank Danmark A/S. Lejeaftaler er indgået på markedsmæssige vilkår.

11 **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.

Noter

Mio.kr.

12	Ejendomsfortegnelse	Ejendoms- type	Udlejnings- procent	Areal m2	Bogført værdi
	Nørre Voldgade, København K	F/K	100,0	2.500	83,3
	Vestergade, København K	K	87,2	3.770	64,3
	Amerikakaj, København Ø	B	100,0	2.079	60,6
	Upsalagade, København Ø	B/K	100,0	3.431	57,9
	Parkeringskælder, København S	-	-	0	11,8
	Islands Brygge, København S	K	100,0	8.241	211,5
	Islands Brygge, København S	B	100,0	12.731	358,2
	Islands Brygge, København S	K	100,0	4.350	88,8
	Islands Brygge, København S	K	100,0	3.565	101,1
	Strandlodsvej, København S	F/K	100,0	5.257	141,4
	Helgeshøj Alle, Taastrup	K	100,0	48.970	440,6
	Eremitageparken, Lyngby	B	100,0	13.321	186,4
	Hollandsvej, Lyngby	K	100,0	5.126	130,4
	Parallelvej, Lyngby	K	100,0	6.194	177,7
	Parallelvej, Lyngby	K	100,0	8.777	320,2
	Lyngby Port, Lyngby	K	42,0	19.045	455,9
	Nybrovej, Lyngby	K	100,0	12.471	345,6
	Lundtoftevej, Lyngby	K	100,0	4.785	95,8
	Ulrikkenborg Plads, Lyngby	B/K	100,0	2.116	38,2
	Lyngbyhus, Lyngby	K	100,0	17.380	637,7
	Bel Colle Parken, Rungsted	B	100,0	1.964	46,1
	Lindegårdsvej, Charlottenlund	F/K	100,0	582	14,3
	Torvet, Frederiksværk	F/K	97,0	7.677	118,7
	Roskildevej, Frederikssund	K	77,3	6.188	63,5
	Herredsvejen, Hillerød	K	99,0	9.837	118,8
	Ringstedgade, Næstved	B/K	74,8	7.611	102,5
	Banegårdsgade, Århus C	B/K	100,0	6.637	125,1
	Stenvej, Højbjerg	F/K	94,5	4.038	45,2
	Ny Moesgårdsvej, Højbjerg	B	100,0	1.206	21,6
	Sødalsparken, Brabrand	K	100,0	6.503	94,0
	Åhave Parkvej, Viby J	K	100,0	3.115	56,9
	Åhave Parkvej, Viby J	K	79,2	2.698	50,2
	Åhave Parkvej, Viby J	K	100,0	2.835	41,9
	Ejendomme med værdi under 10,0 mio.			15.368	90,4
	I alt		92,5	260.367	4.996,6

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