

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

CVR-nr. 21525413

Årsrapport for 2015

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29.4 20 16

P. J. [Signature]
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletaloversigt	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2015	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

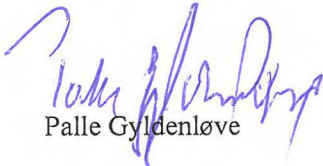
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 Ewald-Schelde
formand



Gitte Minet Aggerholm



Søren Tang Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab II 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

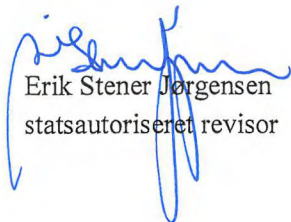
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

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 II 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	144	145	154	157	164
Ejendomsresultat incl. avancer og værdiregulering	117	93	82	22	81
Årets resultat	104	81	68	7	67
Balance					
Ejendomme	1.806	1.783	1.886	1.920	1.991
Aktiver i alt	1.895	2.071	1.992	1.975	2.073
Egenkapital i alt	1.843	2.019	1.939	1.920	2.013
Nøgletal *)					
Ejendommenes afkast: **)					
før avance salg af ejendomme	5,2%	5,9%	6,0%	5,1%	5,1%
incl. avance salg af ejendomme	6,5%	4,9%	4,0%	0,7%	3,8%
Egenkapitalforrentning	5,4%	4,1%	3,5%	0,4%	3,3%
Soliditetsgrad	97,3%	97,5%	97,3%	97,2%	97,1%
Udlejningsprocent ***)	83,9%	82,9%	84,2%	86,9%	88,0%

*) 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 fast ejendom.

Koncernforhold

Selskabet indgår i Nordea Liv & Pension koncernen, som er en del af den nordiske finanskoncern Nordea Bank AB (publ). Aktiekapitalen på 300 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 lejeindtægter var 144 mio.kr. mod 145 mio.kr. i 2014. Årets resultat udviser et overskud før skat på 103,9 mio.kr. mod et overskud på 80,6 mio.kr. i 2014. Ændringen i forhold til 2014 skyldes til dels, at værdireguleringerne på investeringsejendommene i 2014 var -16,6 mio.kr. mod 22,4 mio.kr. i 2015 samt større udgifter til vedligeholdelse og lejemålsindretninger på 14,9 mio.kr. i forhold til 2014

Årets resultat før værdiregulering er som forventet, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 5,4% mod 4,1% i 2014

Ejendomsresultatet incl. værdiregulering har forrentet investeringen i ejendommene med 6,5%. Excl. værdiregulering har forrentningen været på 5,2%.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.895 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.843 mio.kr., svarende til en soliditet på 97,3%. Ejendomsporteføljen er værdiansat til 1.806 mio.kr. ultimo 2015.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består ultimo året af 30 ejendomme, med et samlet udlejningsareal på 380.854 m².

Ejendommene er primært beliggende i attraktive erhvervsområder på Københavns Vestegn. Ejendomsporteføljen er specificeret i note 10 til regnskabet.

Salg af investeringaktiver

Der er ikke solgt ejendomme i året.

Udlejningsforhold

Den gennemsnitlige udlejningsprocent er ved årets udgang 83,9%. Af selskabets 30 ejendomme, er 4 ejendomme fuldt udlejet. Den samlede lejeindtægt for perioden udgør 144 mio.kr.

Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene til stadighed er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål. Udlejningssituationen ultimo 2015 for de enkelte ejendomme fremgår af ejendomsfortegnelsen i note 10 til regnskabet.

Usikkerheder og risici

Selskabets ejendomme er velbeliggende indenfor det Storkøbenhavnske område. Ejendommene markedsføres, udlejes og administreres efter et veletableret forretningskoncept, og selskabet er blandt markedets største udlejere af erhvervsjendomme til lager- og logistikformål.

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.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte. Vederlag til direktion er indeholdt i administrationsgodtgørelsen. Bestyrelsen modtager ikke honorar.

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 erhvervsjendomme 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 blive på niveau med resultatet for 2015.

Regnskabspraksis

Generelt

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

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 årsregnskabsloven § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelse for Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab II 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 renholdelse. 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

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter

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. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes 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. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, og nettoopskrivninger overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver via overskudsdisponeringen.

Tilgodehavender

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

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.

Gæld

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	2015	2014	
Note			
1	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	144,2	145,1
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-49,8	-35,1
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	22,4	-16,6
	Bruttoresultat	116,8	93,4
2	Eksterne omkostninger	-12,7	-13,5
	Resultat af primær drift	104,1	79,9
3	Finansielle indtægter	0,0	0,7
4	Finansielle omkostninger	-0,2	0,0
	Resultat før skat	103,9	80,6
	 Årets resultat	 103,9	 80,6
	Årets resultat foreslåes disponeret således:		
	Overført til Overført overskud	3,9	-199,4
	Udbytte for perioden	100,0	280,0
		<u>103,9</u>	<u>80,6</u>

Balance

Mio.kr.	2015	2014
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
5 Investeringsejendomme	1.805,8	1.783,4
Materielle anlægsaktiver i alt	1.805,8	1.783,4
<i>Omsætningsaktiver</i>		
<i>Tilgodehavender</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,0	134,9
Tilgodehavender vedr. salg	0,0	86,0
Tilgodehavender lejere	4,4	6,9
Andre tilgodehavender	0,3	0,4
Tilgodehavende hos administrator	0,5	0,1
Tilgodehavender i alt	5,2	228,3
Likvide beholdninger	83,8	59,4
Omsætningsaktiver i alt	89,0	287,7
Aktiver i alt	1.894,8	2.071,1
Passiver		
6 <i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	300,0	300,0
Overført overskud	1.443,0	1.439,1
Foreslået udbytte for perioden	100,0	280,0
Egenkapital i alt	1.843,0	2.019,1
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Deposita og forudbetalt leje	48,9	46,9
Anden gæld	2,9	5,1
Gæld i alt	51,8	52,0
Passiver i alt	1.894,8	2.071,1
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		
9 Ledelsesvederlag		
10 Ejendomsfortegnelse		

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
I omkostninger vedrørende ejendommenes drift indgår vedligeholdelse med	32,9	18,0
2 Eksterne omkostninger		
<i>I eksterne omkostninger indgår honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:</i>		
PricewaterhouseCoopers CVR-nr. 33 77 12 31 (Ernst & Young CVR-nr. 30700228 i 2014)	0,1	0,1
3 Finansielle indtægter		
Renter af tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	0,0	0,7
Finansielle indtægter i alt	0,0	0,7
4 Finansielle omkostninger		
Renter af bankindestående	0,2	0,0
Finansielle omkostninger i alt	0,2	0,0
5 Investeringsejendomme		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo 1. januar	1.706,3	1.796,1
Årets investeringer	0,0	0,0
Årets salg	0,0	-89,8
Saldo 31. december	1.706,3	1.706,3
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	77,1	89,9
Årets værdireguleringer	22,4	-16,6
Værdireguleringer afhændede ejendomme	0,0	3,8
Saldo 31. december	99,5	77,1
Bogført værdi 31. december	1.805,8	1.783,4

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi:

Lager-/industriejendomme	7,7%	7,7%
Kontorejendomme	7,2%	7,2%
Alle ejendomme	7,6%	7,6%

Noter

Mio.kr.

6 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo 2015	300,0	1.439,1	280,0	2.019,1
Udbytte 2014	0,0	0,0	-280,0	-280,0
Årets resultatdisponering	0,0	3,9	100,0	103,9
Saldo 31.12.2015	300,0	1.443,0	100,0	1.843,0

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i de 4 foregående år.

7 Eventualforpligtelser

Ved ophør af betingelserne for at anvende selskabsskattelovens § 3A påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på 134,1 mio. kr.

Selskabet hæfter som komplementarselskab direkte, ubegrænset og solidarisk for Nordea Pension Danmark OPP P/S og OPP Kalvebod Brygge P/S.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordea Bank A/S, som er administrationsselskab 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.

Administrationsselskabet 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 indkomstkatten, 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 indkomstkatten, 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 27 mio.kr. (2014: 27 mio.kr.)

Noter

Mio.kr.

8 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, Glostrup

Tilknyttet virksomhed

Nordea Bank Danmark A/S
Strandgade 3, København K

Tilknyttet virksomhed

Transaktioner

Porteføljevaltning, 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.

9 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.

10	Ejendomsfortegnelse	Ejendoms- type	Udlejnings- procent	Areal m2	Bogført værdi
	Naverland 2, Glostrup	K	83,3%	11.790	99,6
	Naverland 13-15, Glostrup	P	99,2%	6.637	31,5
	Naverland 25-27, Glostrup	P	61,4%	6.684	17,5
	Naverland 21-23, Glostrup	P	67,2%	6.406	18,2
	Literbuen 1-7, Skovlunde	P	62,4%	21.800	68,6
	Naverland 1 C/D, Glostrup	P	88,5%	5.857	22,7
	Oliefabriksvej 29-49, Kastrup	P	94,3%	28.727	171,4
	Mileparken 16-20E, Skovlunde	P	88,7%	20.864	90,5
	Industriskellet 11, Ishøj, Ishøj	P	100,0%	1.438	8,9
	Hørskættten 10-12, Taastrup	P	71,3%	8.913	26,4
	Literbuen 9-11, Skovlunde	P	75,3%	13.053	47,8
	Taastrupgårdsvej 8-10, Taastrup	P	100,0%	5.829	27,4
	Hørsvinget 1-7, Taastrup	P	95,3%	16.929	83,3
	Hørskættten 26-32, Taastrup	P	92,9%	14.736	76,4
	Helgeshøj Allé 2-30, Taastrup	P	93,9%	68.112	327,8
	Hørskættten 3-7, Taastrup	P	92,9%	12.176	65,4
	Hørskættten 9, Taastrup	P	100,0%	5.149	43,5
	Roskildevej 161-163, Albertslund	K	22,1%	5.393	32,4
	Rugvænget 35 og 54-56, Taastrup	P	93,3%	8.246	29,4
	Roskildevej 16/Rørvang 2, Albertslund	P	66,9%	15.304	54,7
	Mårkærvej 5-9, Taastrup	P	78,2%	6.755	24,4
	Dybendal Allé 12, Taastrup	P	96,8%	13.876	54,5
	Mårkærvej 1-3, Husby Allé 15-19, Taastrup	P	70,6%	11.024	67,0
	Park Allé 350-352, Brøndby	P	81,8%	17.046	81,4
	Dybendal Allé 10, Taastrup	P	100,0%	7.572	63,9
	Hørskættten 14-16, Taastrup	P	95,9%	6.683	25,2
	Hørskættten 18-20, Taastrup	P	80,3%	6.124	25,4
	Hørskættten 22-24, Taastrup	K	92,6%	5.507	10,8
	Midtager 39/Engager 10, Brøndby	K	91,3%	6.760	37,8
	Park Allé 292/Industrivej 39, Brøndby	P	43,8%	15.464	72,0
	I alt		83,9%	380.854	1.805,8

K=Kontor P=Lager-/industriejendomme