

CODAN Ejendomme II A/S

Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2016

Anders Linde Reislev
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CODAN Ejendomme II A/S
Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C

CVR-nr: 24207005
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
København Ø
DK Danmark

CVR-nr: 25578198
P-enhed: 1018974173

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Codan Ejendomme II A/S.

Årsrapporten aflægges 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25/04/2016

Direktion

Henrik Hvid

Bestyrelse

Patrick Bergander
Formand

Johan Agerman

Vivian Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CODAN Ejendomme II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CODAN Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 25/04/2016

Anja Bjørnholt Lüthcke
Statsautoriseret revisor
KPMG Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 25578198

Mark Palmberg
Statsautoriseret revisor
KPMG Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 25578198

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte og indirekte som holdingvirksomhed at foretage finansiering og investering, der står i naturlig forbindelse hermed.

Væsentlige begivenheder

Terminsforretning med Codan A/S på køb af 790 mio. DKK, som blev indgået i 2014, er udløbet og afregnet ultimo 2014. En tilsvarende ny terminsforretning er samtidig indgået på køb af 780 mio. DKK termningsforretningen udløber ultimo 2016. Terminsforretningen har til formål at begrænse kurseksponeringen mod DKK vedrørende lån fra Codan Forsikring A/S på 1.288 mio. NOK og lån til Codan A/S på 283 mio NOK.

Årets resultat og selskabets udvikling

Årets resultat blev et underskud på -1.084 tNOK mod et overskud på 1.140 tNOK i 2014. Udviklingen skyldes kursreguleringer af lån og terminsforretninger.

Resultatet svarer ikke til ledelsens forventninger.

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Begivenheder efter 31. december 2015

Der er efter 31. december 2015 ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle eller forretningsmæssige stilling.

Forventninger for 2016

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er tilvalgt enkelte noter fra regnskabsklasse C.

Codan Ejendomme II A/S er dattervirksomhed af Codan A/S, hvis ultimative moderselskab er RSA Insurance Group plc, der udarbejder koncernregnskab i overensstemmelse med lovgivningen i Storbritannien. Der er derfor ikke udarbejdet koncernregnskab for Codan Ejendomme II A/S-koncernen.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Dog måles immaterielle og materielle aktiver på tidspunktet for første indregning til kostpris. Efterfølgende målinger foretages som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Måling til amortiseret kostpris indebærer indregning af en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden årsrapporten aflægges, hvis oplysningerne bekræfter eller afkræfter forhold, som eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen. Endvidere indregnes reguleringer som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn vedrørende poster, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets funktionelle valuta er NOK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta ved brug af transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld, andre monetære poster samt ikke-monetære poster indregnet på basis af dagsværdi i

fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Følgende valutakurser var gældende på balancedagen:

31.12.2015: 100 NOK = 77,61 DKK

31.12.2014: 100 NOK = 82,32 DKK

Finansielle instrumenter

Ved erhvervelse og afhændelse af finansielle instrumenter på sædvanlige markedsbetingelser anvendes handelsdatoen som indregningsdato henholdsvis den dato, hvor aktivet/forpligtelsen ophører med at være indregnet i balancen. Samtidig med indregning af det finansielle instrument indregnes et aktiv/en forpligtelse svarende til den aftalte pris. Tilsvarende indregnes ved afhændelse af et finansielt instrument et aktiv/en forpligtelse svarende til den aftalte pris. Forpligtelsen eller aktivet ophører med at være indregnet i balancen på afregningsdatoen.

Resultatopgørelse

Skat

Codan Ejendomme II A/S er sambeskattet med Codan A/S og dette selskabs danske datterselskaber. Der foretages fuld fordeling til alle sambeskattede selskaber.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til transaktioner direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen indgår i posterne "Andre finansielle indtægter" og "Øvrige finansielle omkostninger". Skattebetalinger foretages til Codan A/S, som jf. sambeskatningsreglerne fungerer som administrationselskab.

Aktuelle skatteforpligtelser og -aktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, hvis forskellene er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudte skatteforpligtelser på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under finansielle aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skatteforpligtelse forventes afregnet, eller det udskudte skatteaktiv forventes realiseret. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til transaktioner direkte på egenkapitalen.

Balance

Aktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender indregnes til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris efter den effektive rentes metode, hvilket for korte uforrentede tilgodehavender samt for variabelt forrentede tilgodehavender sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I resultatopgørelsen indregnes en skønsmæssig reservation til forventede tab, når der er en klar indikation af, at aktivet er værdiforringet. Den indregnede reservation måles som forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og en eventuelt lavere genindvindingsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvider, anfordringstilgodehavender samt værdipapirer med en løbetid på anskaffelsestidspunktet på under 3 måneder, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat efter indre værdis metode, og det vil sige, at værdien svarer til den til ejerandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige egenkapital opgjort efter Codan Ejendomme II A/S' regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheders resultat medtages i moderselskabets resultatopgørelse for samme regnskabsår. Tilknyttede virksomheders resultater henlægges under egenkapitalen som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode. Denne reserve må ikke anvendes som udbytte eller udlodning. Reserven i moderselskabet nedbringes ved udbytteudlodning fra tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle investeringsaktiver

Investeringsaktiver måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres i resultatopgørelsen.

Valutakursreguleringer føres direkte i resultatopgørelsen.

Passiver

Egenkapital

Registreret kapital mv.

Aktierne i Codan Ejendomme II A/S indregnes til den nominelle værdi.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udlodning af udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte uforrentede forpligtelser sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 NOK	2014 NOK
Eksterne omkostninger	1	-30.656	-49.797
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		18.620.332	22.750.538
Bruttoresultat		18.589.676	22.700.741
Resultat af ordinær primær drift		18.589.676	22.700.741
Andre finansielle indtægter	2	4.687.416	747.800
Øvrige finansielle omkostninger	3	-30.548.534	-32.952.197
Ordinært resultat før skat		-7.271.442	-9.503.656
Skat af årets resultat	4	6.187.425	10.643.581
Årets resultat		-1.084.017	1.139.925
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.084.017	1.139.925
I alt		-1.084.017	1.139.925

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 NOK	2014 NOK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		979.532.000	979.532.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	979.532.000	979.532.000
Anlægsaktiver i alt		979.532.000	979.532.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		333.333.629	278.846.725
Tilgodehavende skat		6.651.606	0
Tilgodehavender i alt		339.985.235	278.846.725
Likvide beholdninger		650.235	40.519.883
Omsætningsaktiver i alt		340.635.470	319.366.608
Aktiver i alt		1.320.167.470	1.298.898.608

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 NOK	2014 NOK
Registreret kapital mv.	6	15.197.235	15.197.235
Overført resultat		16.476.484	36.180.833
Egenkapital i alt		31.673.719	51.378.068
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.288.493.751	1.246.519.752
Skyldig selskabsskat		0	1.000.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.288.493.751	1.247.520.540
Gældsforpligtelser i alt		1.288.493.751	1.247.520.540
Passiver i alt		1.320.167.470	1.298.898.608

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. NOK	Overført resultat NOK	I alt NOK
Egenkapital, primo	15.197.235	36.180.833	51.378.068
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-	-
Årets resultat	0	18.620.332	18.620.332
Egenkapital, ultimo	15.197.235	-1.084.017	-1.084.017
		16.476.484	31.673.719

Der er i årets løb givet koncerninternt bidrag efter skat, til datterselskabet NIS Norway AS på -18.620.332 NOK

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2015	2014
	NOK	NOK
Honorar til selskabets revisorer for revision indgår med:		
KPMG	-12.012	-11.503
	-12.012	-11.503

Alle medarbejdere tilknyttet selskabet er ansat i Codan Forsikring A/S, som varetager al administration for selskabet. Administrationsbidrag til Codan Forsikring A/S udgør 14 tNOK i 2015 (38 tNOK i 2014). Administrationsbidraget dækkede i 2014 perioden 2013-2014.

2. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	NOK	NOK
Renter fra tilknyttede virksomheder	4.687.416	667.644
Ikke-skattepligtige renter	0	80.156
	4.687.416	747.800

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	NOK	NOK
Renter til tilknyttede virksomheder	-21.300.122	-24.177.915
Kursreguleringer	-9.184.069	-8.772.040
Ikke-fradragsberettigede renter	-11.177	0
Renteomkostninger	-50.755	0
Andre finansielle omkostninger	-2.411	-2.242
	-30.548.534	-32.952.197

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	NOK	NOK
Aktuel skat	6.187.425	8.243.581
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.400.000
	6.187.425	10.643.581

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder NOK
Kostpris primo	979.532.000
Kostpris ultimo	979.532.000
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat	18.620.332
Koncernbidrag	-18.620.332
Nettoopskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	979.532.000
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NIS Norway AS, Norge	100%	979.532.000	18.620.332

6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen, der er fuldt indbetalt, består af 31 aktier á 500.000 DKK. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:

Aktiekapital 01.01.2010, DKK	500.000
Omlægning af funktionel valuta til NOK pr. 01.01.2011, DKK	-500.000
Omlægning af funktionel valuta til NOK pr. 01.01.2011, NOK	524.439
Kapitaludvidelse 10.01.2013 (15.000.000 DKK)	14.672.796
Aktiekapital ultimo, NOK	15.197.235

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er fællesregistreret for afregning af merværdiafgift og lønsumsafgift med de fleste af Codan-koncernens danske selskaber. Selskabet hæfter som følge heraf sammen med de øvrige selskaber solidarisk for betaling af nævnte afgifter.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige selskaber omfattet af sambeskatningskredsen for kildeskatter på udbytte, renter og royalties opstået indenfor sambeskatningskredsen med forfald 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet hæfter ligeledes solidarisk sammen med øvrige selskaber omfattet af sambeskatningskredsen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen fra og med indkomståret 2013.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktierne i datterselskabet NIS Norway AS er pantsat til sikkerhed for lån hos Codan Forsikring A/S. Værdien af aktierne i NIS Norway AS fremgår af note 5.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Codan A/S, Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C, ejer samtlige aktier i Codan Ejendomme II A/S.

Koncernforhold

RSA Insurance Group plc, 20 Fenchurch Street, London, England udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Codan Ejendomme II A/S indgår som dattervirksomhed.