

Codan Ejendomme II A/S

Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2017

Sussie Kraglund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Codan Ejendomme II A/S
Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C

CVR-nr: 24207005
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

KPMG P/S
Dampfærgevej 28
2100 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27/04/2017

Direktion

Henrik Hvid

Bestyrelse

Kai Patrick Bergander
Formand

Vivian Lund

Lars Johan Roos

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Codan Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Codan Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, 27/04/2017

Anja Bjørnholt Lüthcke
Statsautoriseret revisor
KPMG P/S
CVR: 25578198

Mark Palmberg
Statsautoriseret revisor
KPMG P/S
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 780 mio. DKK, som blev indgået i 2015, er udløbet og afregnet ultimo 2016. En tilsvarende ny terminsforretning er samtidig indgået på køb af 780 mio. DKK.

Terminsforretningen udløber ultimo 2017. Terminsforretningen har til formål at begrænse valutakurseksponeringen mod DKK vedrørende lån fra Codan Forsikring A/S på 1.222 mio. NOK og lån til Codan A/S på 269 mio NOK.

Der er i regnskabsperioden modtaget et skattefrit tilskud på 24,5 mio. NOK fra moderselskabet Codan A/S.

Årets resultat og selskabets udvikling

Årets resultat blev et underskud på -7.820 tNOK mod et underskud på -1.084 tNOK i 2015. Udviklingen skyldes primært lavere resultat af investering i datterselskab og kursreguleringer af lån og terminsforretninger.

Resultatet svarer ikke til ledelsens forventninger.

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Begivenheder efter 31. december 2016

Der er efter 31. december 2016 ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle eller forretningsmæssige stilling.

Forventninger for 2017

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet 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:

31.12.2016: 100 NOK = 81,82 DKK

31.12.2015: 100 NOK = 77,61 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 NOK	2015 NOK
Eksterne omkostninger		-29.049	-30.656
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		10.925.518	18.620.332
Bruttoresultat		10.896.469	18.589.676
Resultat af ordinær primær drift		10.896.469	18.589.676
Andre finansielle indtægter	1	2.265.982	4.687.416
Øvrige finansielle omkostninger	2	-25.812.515	-30.548.534
Ordinært resultat før skat		-12.650.064	-7.271.442
Skat af årets resultat		4.830.429	6.187.425
Årets resultat		-7.819.635	-1.084.017
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.819.635	-1.084.017
I alt		-7.819.635	-1.084.017

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 NOK	2015 NOK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		990.457.518	979.532.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	990.457.518	979.532.000
Anlægsaktiver i alt		990.457.518	979.532.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		268.984.340	333.333.629
Tilgodehavende skat		8.718.921	6.651.606
Tilgodehavender i alt		277.703.261	339.985.235
Likvide beholdninger		2.363.899	650.235
Omsætningsaktiver i alt		280.067.160	340.635.470
Aktiver i alt		1.270.524.678	1.320.167.470

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 NOK	2015 NOK
Registreret kapital mv.		15.197.235	15.197.235
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.925.518	0
Overført resultat		22.193.171	16.476.484
Egenkapital i alt		48.315.924	31.673.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.250	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.222.196.504	1.288.493.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.222.208.754	1.288.493.751
Gældsforpligtelser i alt		1.222.208.754	1.288.493.751
Passiver i alt		1.270.524.678	1.320.167.470

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	NOK	NOK
Renter fra tilknyttede virksomheder	2.263.702	4.687.416
Andre rente indtægter	2.280	0
	2.265.982	4.687.416

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	NOK	NOK
Renter til tilknyttede virksomheder	-10.289.553	-21.300.122
Kursreguleringer	-15.335.313	-9.184.069
Ikke-fradragsberettigede renter	0	-11.177
Renteomkostninger	-183.981	-50.755
Andre finansielle omkostninger	-3.668	-2.411
	-25.812.515	-30.548.534

3. 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	10.925.518
Nettoopskrivninger ultimo	10.925.518
Regnskabsmæssig værdi ultimo	990.457.518
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NIS Norway AS, Norge	100%	990.457.518	10.925.518

4. 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.

5. 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 pr. 31-12-2016 er 990.457.518 NOK.

6. 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.