

Nordea Ejendomsinvestering A/S

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

CVR-nr. 26640172

Årsrapport 2015

14. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 17.5 20 2016

J. J. J. J.
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

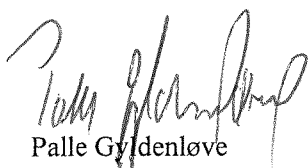
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

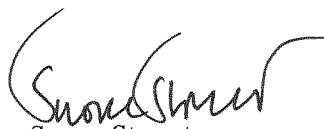
Glostrup, den 17. maj 2016

Direktion



Palle Gyldenløve

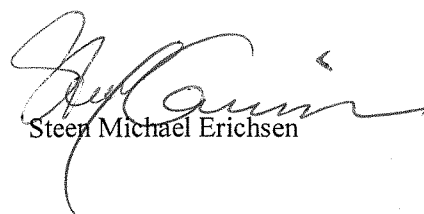
Bestyrelse



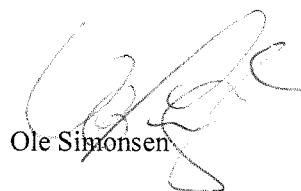
Snorre Storset
formand



Hans Henrik Klestrup



Steen Michael Erichsen



Ole Simonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordea Ejendomsinvestering A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Ejendomsinvestering 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

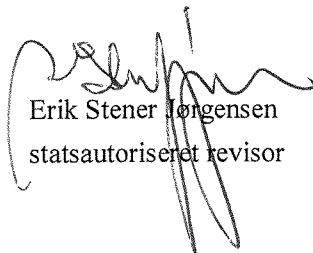
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 17. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Løngensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
CVR-nr. 26640172
Hjemstedskommune Glostrup
Telefon 43 33 80 00
Internet www.nordea-ejendomsinvestering.dk

Bestyrelse

Snorre Storset
Hans Henrik Klestrup
Steen Michael Erichsen
Ole Simonsen

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 17. maj 2016

Hoved- og nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
mio.kr.					
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	132,1	135,5	133,7	125,7	125,1
Resultat af primær drift	79,1	85,1	85,2	69,5	68,8
Finansielle poster, netto	0,0	-0,1	-0,4	0,1	0,3
Årets resultat	60,8	64,3	63,5	52,3	51,7
Balance:					
Balancesum	153,8	119,6	138,2	103,3	95,6
Egenkapital	72,8	76,0	74,7	63,3	62,7
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	56	55	54	55	57
Nøgletal i %:*)					
Overskudsgrad	59,9	62,8	63,8	55,3	55,0
Egenkapitalandel	47,3	63,5	54,1	61,2	65,6
Forrentning af egenkapitalen	81,7	85,3	92,0	83,0	85,2

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Nordea Ejendomsinvestering A/S har til formål at forvalte og investere i ejendomme på vegne af større danske ejendomsinvestorer. Selskabet har indgået aftaler om det samlede driftsansvar for en række ejendomsporteføljer. I alt er selskabet ansvarlig for drift og administration af ejendomme med en værdi på ca. 21 mia. kroner.

Selskabet varetager på vegne af ejerne alle ejendomsrelaterede forhold vedrørende drift, administration, udlejning, køb og salg.

Den økonomiske stilling

I 2015 er realiseret et overskud på 60.761 tkr., som er på niveau med resultatet for 2014.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 12.787 tkr. efter udlodning af udbytte på 60.000 tkr.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt resultat af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Forventet udvikling

Det ordinære resultat for 2016 forventes at ligge på samme niveau som 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (medlem).

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, omfatter følgende:

Øvrige forhold

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Nordea Bank AB (publ), Stockholm (www.nordea.com).

I henhold til ÅRL § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelse for Nordea Ejendomsinvestering A/S er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for Nordea AB (publ), Stockholm (www.nordea.com).

Generelt om indregning og måling

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 kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter for administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten ”Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Periodens skat, som består af periodens aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balance regulerede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Edb-anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i posten administrationsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i datterselskab 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK o. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til dagsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anden gæld

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		132 185	135 475
Administrationsomkostninger	1	-53 049	-50 416
Resultat af primær drift		79 136	85 059
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	795	0
Finansielle indtægter	2	0	158
Finansielle omkostninger	3	-691	-233
Resultat før skat		79 240	84 984
Skat af årets resultat	4	-18 479	-20 679
Årets resultat		60 761	64 305
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Udbytte for perioden		60 000	64 000
Reserve for nettoopskrivning efter indre vædis metode		795	0
Overført til Overført overskud		-34	305
		<u>60 761</u>	<u>64 305</u>

Balance pr. 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	5 795	5 000
Finansielle anlægsaktiver		5 795	5 000
Anlægsaktiver		5 795	5 000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6	19 199
Udskudt skat		115	414
Selskabsskat		112	0
Andre tilgodehavender		4 336	3 635
Tilgodehavender		4 569	23 248
Likvide beholdninger		143 432	91 397
Omsætningsaktiver		148 001	114 645
Aktiver		153 796	119 645
Aktiekapital		1 000	1 000
Overført overskud		10 992	11 026
Ræserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		795	0
Foreslået udbytte for perioden		60 000	64 000
Egenkapital	7	72 787	76 026
Hensættelse til igangværende retssager		1 678	1 678
Hensættelser		1 678	1 678
Leverandør af varer og tjenesteydelser		50 727	13 337
Gæld til tilknyttede virksomheder		1 379	2 665
Øvrige mellemregninger		10 817	8 130
Selskabsskat		0	707
Anden gæld	8	16 408	17 102
Kortfristede gældsforpligtelser		79 331	41 941
Gældsforpligtelser		81 009	43 619
Passiver		153 796	119 645
Eventual forpligtigelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Administrationsomkostninger		
Personaleomkostninger	40 605	38 833
Andre personaleomkostninger	2 261	2 585
Domicilomkostninger	4 741	4 768
Kontordrift og honorarer	2 100	2 770
Markedsføring	446	910
IT driftsudgifter	2 723	3 042
Småinvesteringer og afskrivninger	357	399
Lønsumsafgift m.v.	-184	-2 891
	53 049	50 416
Omkostninger til personale		
Lønninger	36 269	34 538
Pensioner	3 839	3 749
Andre omkostninger til social sikring	497	546
	40 605	38 833
Gennemsnitligt antal medarbejdere	56	55
Løn og vederlag til selskabets direktør og bestyrelse har udgjort 2.537 tkr. (2014: 2.474 tkr.)		
2. Finansielle indtægter		
Renter i øvrigt	0	158
	0	158
3. Finansielle omkostninger		
Renter i øvrigt	691	233
	691	233
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	18 271	20 898
Ændring af skat tidligere år	-91	-159
Ændring i udskudt skat	299	-60
	18 479	20 679
5. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris 01. januar	193	1 341
Tilgang	0	0
Afgang	0	-1 148
Kostpris 31. december	193	193
Afskrivninger 01. januar	193	1 341
Tilgang	0	0
Afgang	0	-1 148
Afskrivninger 31. december	193	193
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Noter	2015 t.kr.	2014 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 01. januar	5 000	0
Tilgang	0	5 000
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	5 000	5 000
Værdiregulering 01. januar	0	0
Tilgang	795	0
Afgang	0	0
Værdiregulering 31. december	795	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5 795	5 000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordea Ejendomsforvaltning A/S	Glostrup	100%	5 795	795

7. Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve for opskrivning	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 01. januar	1 000	11 026	0	64 000	76 026
Årets resultat	0	-34	795	60 000	60 761
Udbetalt udbytte	0	0	0	-64 000	-64 000
Saldo 31. december	1 000	10 992	795	60 000	72 787

Aktiekapitalen består af 1 aktie á 1.000.000 kr.

Der har ingen bevægelser været på selskabskapitalen i de 5 foregående år.

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
8. Anden gæld		
Feriepengeforpligtelser	8 433	8 264
Moms og afgifter	4 721	5 155
Andre skyldige omkostninger	3 254	3 683
	16 408	17 102

9. Eventualforpligtigelser

Selskabet har en huslejeaftale, som kan opsiges med 6 mdr. varsel, svarende til 889 tkr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Nordea Bank Danmark A/S-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidariske med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Noter**10. Nærtstående parter**

Nordea Ejendomsinvestering A/S indgår med 100% i koncernregnskabet for Nordea Bank AB, SE-105 71 Stockholm

Nordea Ejendomsinvestering A/S har administrationsaftaler på markedsmæssige vilkår med:

- Nordea Liv & Pension, Livsforsikringsselskab A/S
- Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S
- Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab II A/S
- DNP Ejendomme P/S
- Dansk Ejendomsfond I A/S
- Nordea Bank Danmark
- Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003
- Ejendomsselskabet af 31/8 2006 P/S
- Ejendomsselskabet af 1/3 2006 P/S
- Nordea Property Investment UK
- Nordea Pension Danmark OPP P/S