

Nordea Ejendomsinvestering A/S

Ejby Industrivej 38

2600 Glostrup

CVR-nr. 26640172

Årsrapport 2017

16. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den

6.2 / 3

20

18

Pelle Jørgensen

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

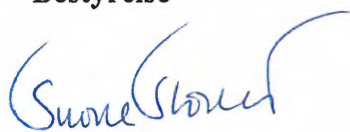
Glostrup, den 22. marts 2018

Direktion

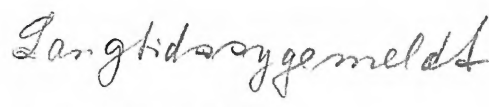


Palle Gyllenløve

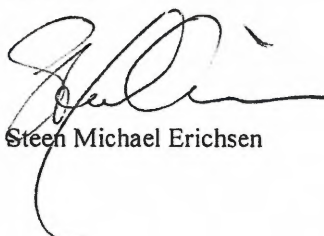
Bestyrelse



Snorre Storset
formand



Hans Henrik Klestrup



Steen Michael Erichsen



Ole Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Nordea Ejendomsinvestering A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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

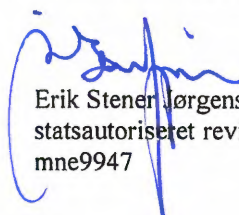
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

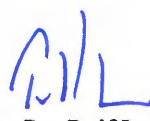
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. marts 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947


Per Rolf Larssen
statsautoriseret revisor
mne24822

Selskabsoplysninger

Selskab

Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup
CVR-nr. 26640172
Hjemstedskommune Glostrup
Telefon 43 33 80 00
Internet www.nordeaejendomme.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 22. marts 2018

Hoved- og nøgletal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
mio. kr.					
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	144,4	137,9	132,1	135,5	133,7
Resultat af primær drift	89,8	86,3	79,2	85,1	85,2
Finansielle poster, netto	-1,0	-0,7	-0,7	-0,1	-0,4
Årets resultat	73,2	69,9	60,8	64,3	63,5
Balance:					
Balancesum	162,2	178,3	153,8	119,6	138,2
Egenkapital	86,9	82,7	72,8	76,0	74,7
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	58	57	56	55	54
Nøgletal i %:*)					
Overskudsgrad	62,2	62,6	59,9	62,8	63,8
Egenkapitalandel	53,6	46,4	47,3	63,5	54,1
Forrentning af egenkapitalen	86,4	89,9	81,7	85,3	92,0

*) 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. 23 mia. kroner.

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

Den økonomiske stilling

I 2017 er realiseret et overskud på 73.214 tkr., som er ca. 5% over resultatet for 2016.

Egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør 14.885 tkr. efter udlodning af udbytte på 72.000 tkr.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt resultat af selskabets aktiviteter for 2017 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 2018 forventes at ligge på et lavere niveau end 2017.

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 (mellem).

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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

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 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

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.

Hensættelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen

Leverandør af varer og tjenesteydelser

Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige mellemregninger

Øvrige mellemregninger måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi

Anden gæld

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		144.449	137.872
Administrationsomkostninger	1	-54.608	-51.600
Resultat af primær drift		89.841	86.272
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	3.925	3.126
Finansielle omkostninger	2	-982	-658
Resultat før skat		92.784	88.740
Skat af årets resultat	3	-19.570	-18.856
Årets resultat		73.214	69.884
Årets resultat foreslåes disponeret således:			
Udbytte for perioden		72.000	69.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre vædis metode		825	2.426
Overført til Overført overskud		389	-1.542
		<u>73.214</u>	<u>69.884</u>

Balance pr. 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	9.046	8.221
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.046</u>	<u>8.221</u>
Anlægsaktiver		<u>9.046</u>	<u>8.221</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.266	1.744
Udskudt skat		134	106
Selskabsskat		196	0
Øvrige mellemregninger		0	0
Andre tilgodehavender		3.430	4.868
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		<u>8.026</u>	<u>6.718</u>
Likvide beholdninger		<u>145.125</u>	<u>163.409</u>
Omsætningsaktiver		<u>153.151</u>	<u>170.127</u>
Aktiver		<u>162.197</u>	<u>178.348</u>
Aktiekapital		1.000	1.000
Overført overskud		9.839	9.450
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.046	3.221
Foreslået udbytte for perioden		72.000	69.000
Egenkapital		<u>86.885</u>	<u>82.671</u>
Leverandør af varer og tjenesteydelser		42.708	55.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.406	5.795
Øvrige mellemregninger		7.128	8.843
Selskabsskat		0	1.855
Anden gæld	5	18.070	23.530
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>75.312</u>	<u>95.677</u>
Gældsforpligtelser		<u>75.312</u>	<u>95.677</u>
Passiver		<u>162.197</u>	<u>178.348</u>
Eventual forpligtigelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve for opskrivning	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 01. januar	1.000	9.450	3.221	69.000	82.671
Årets resultat	0	389	825	72.000	73.214
Udbetalt udbytte	0	0	0	-69.000	-69.000
Saldo 31. december	1.000	9.839	4.046	72.000	86.885

Aktiekapitalen består af 1 aktie á 1.000.000 kr.

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

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Administrationsomkostninger		
Personaleomkostninger	42.673	40.602
Andre personaleomkostninger	2.433	2.491
Domicilomkostninger	4.333	5.101
Kontordrift og honorarer	1.506	168
Markedsføring	245	112
IT driftsudgifter	2.740	2.712
Småinvesteringer og afskrivninger	678	414
	54.608	51.600
Omkostninger til personale		
Lønninger	38.352	36.335
Pensioner	4.139	3.984
Andre omkostninger til social sikring	182	283
	42.673	40.602
Gennemsnitligt antal medarbejdere	58	57
Løn og vederlag til selskabets direktør og bestyrelse har udgjort 2.477 tkr. (2016: 2.396 tkr.)		
2. Finansielle omkostninger		
Renter i øvrigt	982	658
	982	658
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	19.598	18.847
Ændring af skat tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	-28	9
	19.570	18.856

Noter	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 01. januar	5.000	5.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	5.000	5.000
Værdiregulering 01. januar	3.221	795
Tilgang	3.925	2.426
Afgang	-3.100	0
Værdiregulering 31. december	4.046	3.221
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.046	8.221

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Egenkapital
Nordea Ejendomsforvaltning A/S	Glostrup	100%	9.046	8.221

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Anden gæld		
Feriepengeforpligtelser	8.646	8.689
Moms og afgifter	8.415	6.716
Andre skyldige omkostninger	1.009	8.125
	18.070	23.530

6. Eventualforpligtigelser

Selskabet har 2 huslejeaftaler, som kan opsiges med 6 mdr. varsel, svarende til 975 tkr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Nordea Bank AB-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.

7. Nærtstående parter

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

Nordea Ejendomsinvestering A/S har administrations aftaler 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