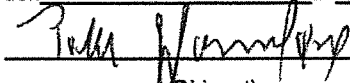


**Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S**  
**CVR-nr. 31346533**

**Årsrapport for 2015**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 8-3 2016

  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab for 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9-10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

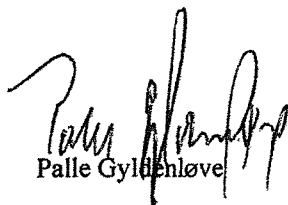
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

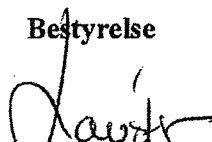
Glostrup, den 8. marts 2016

## Direktion

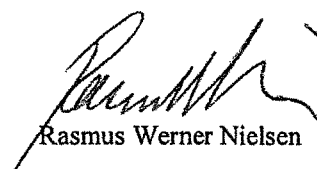


Palle Gyllenløve

## Bestyrelse



Torben Laustsen  
formand



Rasmus Werner Nielsen



Kurt Torlund Svendsen

## ***Den uafhængige revisors erklæringer***

Til kapitalejerne i Ejendomssekskabet Vestre Stationsvej, Odense A/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomssekskabet Vestre Stationsvej, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, og egenkapitalopgørelse, 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.

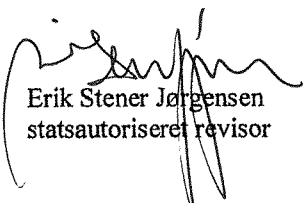
### **Konklusion**

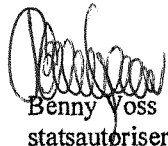
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 8. marts 2016  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

  
Benny Voss  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S  
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Ejby Industrivej 38  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 31346533  
Stiftet: 25.03.2008  
Hjemstedskommune: Glostrup  
Regnskabsår: 01.01-31.12

**Bestyrelse**  
Torben Laustsen, formand  
Rasmus Werner Nielsen  
Kurt Torlund Svendsen

**Direktion**  
Palle Gyldenløve

**Revision**  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Generalforsamling:**  
Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 8. marts 2016

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at besidde erhvervsejendomme med henblik på udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i 2015 haft udlejet alle ejendommens arealer, og lokalerne er nyindrettede. Årets resultat, før værdiregulering, betragtes som tilfredsstillende.

## Fremtiden

Selskabets indtjening for 2016 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2015.

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt rengskabspost 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.

Resultatopgørelsen er tilpasset virksomhedens aktivitet, og indtægter indregnes i takt med at de indtjenes, medens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

## Skatteforhold

Årets skat, som 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Selskabet indgår i sambeskatningen med Nordea Bank AB Koncernens danske selskaber.

### **Balance**

Investeringsjendomme 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.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmidler afskrives lineært på grundlag af aktivernes forventede brugstid, der udgør 5 år.

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

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

### **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.





## Balance pr. 31. december

tkr.	2015	2014
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
Udskudt skatteaktiv	274	314
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>274</b>	<b>314</b>
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Investeringsejendomme	156 901	155 226
2 <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>156 901</b>	<b>155 226</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>157 175</b>	<b>155 540</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Andre tilgodehavender	0	159
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>159</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>159</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>157 175</b>	<b>155 699</b>
<b>Passiver</b>		
5 <i>Egenkapital</i>		
Aktiekapital	600	600
Overført overskud	114 775	104 634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>115 375</b>	<b>105 234</b>
6 <i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	35 252	44 304
Anden gæld	6 548	6 161
<b>Gæld i alt</b>	<b>41 800</b>	<b>50 465</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>157 175</b>	<b>155 699</b>

# Noter

tkr.

## 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.

## 2 Materielle anlægsaktiver

<i>Anskaffelsessum</i>	Investerings ejendomme	Driftsmidler	I alt
Saldo 1. januar	203 792	1 189	204 981
Årets investeringer	0	0	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>203 792</b>	<b>1 189</b>	<b>204 981</b>
<i>Værdireguleringer</i>			
Saldo 1. januar	-48 566	0	-48 566
Årets værdireguleringer	1 675	0	1 675
<b>Saldo 31. december</b>	<b>-46 891</b>	<b>0</b>	<b>-46 891</b>
<i>Afskrivninger</i>			
Saldo 1. januar	0	-1 189	-1 189
Årets afskrivninger	0	0	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-1 189</b>	<b>-1 189</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>156 901</b>	<b>0</b>	<b>156 901</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Beløbet er renter vedr. gæld til tilknyttede virksomheder

	2015	2014
<b>4 Skat</b>		
Skat af årets resultat	2 258	2 214
Regulering til tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	41	38
<b>I alt</b>	<b>2 299</b>	<b>2 252</b>

## 5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar	600	104 634	0	0	105 234
Årets resultatdisponering	0	10 141	0	0	10 141
<b>Saldo 31. december</b>	<b>600</b>	<b>114 775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 375</b>

I forbindelse med at selskabet pr. 1. januar 2011 fusionerede med Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S, CVRnr. 24205533, blev aktiekapitalen reduceret til 600 tkr., og der har herudover ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

## Noter

---

### 6 Nærtstående parter

Fionia Asset Company A/S, Strandgade 3, 1401 København K, ejer 100% af aktiekapitalen i Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S.

Sædvanlige forretningsmæssige transaktioner med Nordea Bank Danmark A/S, dets datterselskaber og søsterselskaber er sket på markedsmæssige vilkår i regnskabsåret.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nordea Dank Danmark A/S samt i det ultimative moderselskab Nordea Bank AB, Smålandsgatan 17, 105 071 Stockholm Sverige.

Selskabets gæld til tilknyttet virksomhed består af 32.994 tkr. i bankgæld i Nordea Bank Danmark, samt sambeskatningsbidrag på 2.258 tkr.

Tilgodehavende selskabsskat indenfor sambeskatningen udgør pr. 31. december 2014 i alt 70 mio.kr..

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige indkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernregnskabet for Nordea Bank AB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden [www.nordea.com](http://www.nordea.com).

### 7 Eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber i Nordea Bank Danmark A/S. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen.