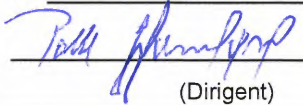


**Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S**  
**CVR-nr. 31346533**

**Årsrapport for 2017**

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 28.2. 2018

  
(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

|                                   | Side  |
|-----------------------------------|-------|
| <b>Påtegninger</b>                |       |
| Ledelsespåtegning                 | 1     |
| Den uafhængige revisors erklæring | 2-3   |
| <br>                              |       |
| <b>Ledelsesberetning</b>          |       |
| Selskabsoplysninger               | 4     |
| Ledelsesberetning                 | 5     |
| <br>                              |       |
| <b>Årsregnskab for 2017</b>       |       |
| Anvendt regnskabspraksis          | 6     |
| Resultatopgørelse                 | 8     |
| Balance                           | 9     |
| Noter                             | 10-11 |

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

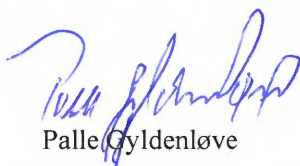
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

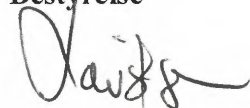
Glostrup, den 28. februar 2018

## Direktion



Palle Gyldenløve

## Bestyrelse



Torben Laustsen  
formand



Bo Dam Klausen



Kurt Torlund Svendsen

## ***Den uafhængige revisors revisionspåtegning***

Til kapitalejerne i Ejendomssekskabet Vestre Stationsvej, Odense 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 Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej, Odense 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 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 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.

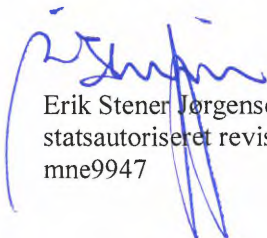
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 28. februar 2018

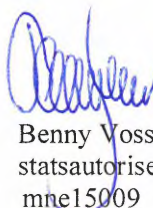
**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947



Benny Voss  
statsautoriseret revisor  
mne15009

# 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  
Bo Dam Klausen  
Kurt Torlund Svendsen

## **Direktion**

Palle Gyldenløve

## **Revision**

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Generalforsamling:**

Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 28. februar 2018

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedformål er at besidde erhvervsejendomme med henblik på udlejning.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets har i 2017 haft udlejet alle ejendommens arealer, og lokalerne er nyindrettede. Årets resultat, før værdiregulering, betragtes som tilfredsstillende.

## **Fremtiden**

Selskabets indtjening for 2018 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med enkelte tilføjelser fra regnskabsbestemmelserne i klasse C

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 filialer og selskaber.

### **Balance**

Investeringsejendomme 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.

## Resultatopgørelse for 2017

| tkr.   | 2017         | 2016          |
|--|--------------|---------------|
| Note   |              |               |
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 11.199       | 11.099        |
| 1 Andre eksterne omkostninger                  | -1.231       | -795          |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme     | -1.518       | 1.131         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                | <b>8.450</b> | <b>11.435</b> |
| 3 Finansielle omkostninger                     | -3           | -5            |
| <b>Resultat før skat</b>                       | <b>8.447</b> | <b>11.430</b> |
| 4 Skat af årets resultat                       | -1.970       | -2.061        |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b>6.477</b> | <b>9.369</b>  |
| <b>Resultatdisponering</b>                     |              |               |
| Overført til næste år                          | 6.477        | 9.369         |
|  | <b>6.477</b> | <b>9.369</b>  |

## Balance pr. 31. december

| tkr.                                       | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Note                                       |                |                |
| <b>Aktiver</b>                             |                |                |
| <i>Anlægsaktiver</i>                       |                |                |
| <i>Materielle anlægsaktiver</i>            |                |                |
| Investeringsejendomme                      | 160.541        | 158.944        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    | 0              | 0              |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>    | <b>160.541</b> | <b>158.944</b> |
| <i>Finansielle anlægsaktiver</i>           |                |                |
| Udskudt skatteaktiv                        | 207            | 231            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>     | <b>207</b>     | <b>231</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                       | <b>160.748</b> | <b>159.175</b> |
| <b>Passiver</b>                            |                |                |
| <b>5 Egenkapital</b>                       |                |                |
| Aktiekapital                               | 600            | 600            |
| Overført overskud                          | 130.621        | 124.144        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                   | <b>131.221</b> | <b>124.744</b> |
| <i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>     |                |                |
| <b>6</b> Gæld til tilknyttede virksomheder | 21.938         | 27.925         |
| Anden gæld                                 | 7.589          | 6.506          |
| <b>Gæld i alt</b>                          | <b>29.527</b>  | <b>34.431</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                      | <b>160.748</b> | <b>159.175</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

|                                   | Investerings   |              |                |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|
|                                   | ejendomme      | Driftsmidler | I alt          |
| <i>Anskaffelsessum</i>            |                |              |                |
| Saldo 1. januar                   | 204.704        | 1.189        | 205.893        |
| Årets investeringer               | 3.115          | 0            | 3.115          |
| Saldo 31. december                | 207.819        | 1.189        | 209.008        |
| <i>Værdireguleringer</i>          |                |              |                |
| Saldo 1. januar                   | -45.760        | 0            | -45.760        |
| Årets værdireguleringer           | -1.518         | 0            | -1.518         |
| Saldo 31. december                | -47.278        | 0            | -47.278        |
| <i>Afskrivninger</i>              |                |              |                |
| Saldo 1. januar                   | 0              | -1.189       | -1.189         |
| Årets afskrivninger               | 0              | 0            | 0              |
| Saldo 31. december                | 0              | -1.189       | -1.189         |
| <b>Bogført værdi 31. december</b> | <b>160.541</b> | <b>0</b>     | <b>160.541</b> |

|  | 2017 | 2016 |
|--|------|------|
| Afkastprocent anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi: |      |      |
| Kontorejendom  | 7,0% | 7,3% |

## 3 Finansielle omkostninger

Beløbet er renter vedr. gæld til tilknyttede virksomheder

## 4 Skat

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Skat af årets resultat      | 1.946        | 2.018        |
| Regulering til tidligere år | 0            | 0            |
| Ændring i udskudt skat      | 24           | 43           |
| <b>I alt</b>                | <b>1.970</b> | <b>2.061</b> |

## 5 Egenkapital

|                           | Aktie-<br>kapital | Overført<br>overskud | Foreslået<br>udbytte | I alt   |
|---------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------|
| Saldo 1. januar           | 600               | 124.144              | 0                    | 124.744 |
| Årets resultatdisponering | 0                 | 6.477                | 0                    | 6.477   |
| Saldo 31. december        | 600               | 130.621              | 0                    | 131.221 |

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 7 år.

# Noter

---

## 6 Nærtstående parter

Nærtstående parter til Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S omfatter Nordea Bank AB koncernens selskaber.

Koncerninterne transaktioner er baseret på markedsvilkår. Hvis transaktioner ikke er foretaget på markedsmæssige vilkår vil dette blive oplyst.

Selskabet indgår i koncernregnskabet Nordea Bank AB (publ), Sverige:

[www.nordea.com/da/investor-relations/regnskaber-og-presentationer/index.html](http://www.nordea.com/da/investor-relations/regnskaber-og-presentationer/index.html)

## 7 Eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber i Nordea Bank AB-koncernens danske selskaber og filialer. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

## 8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.