

FIONIA ASSET COMPANY A/S

Strandgade 3
1401 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/03/2018

Christian Stoltenberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FIONIA ASSET COMPANY A/S Strandgade 3 1401 København K Telefonnummer: 65204080 CVR-nr: 31934745 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Danmark Strandgade 3 1401 København K DK Danmark
Revisor	PWC Standvejen 44 2900 København DK Danmark

Ledespåtegning

København, den 09/03/2018

Direktion

Kurt Torlund Svendsen

Bestyrelse

Bo Dam Klausen

Kim Skov Jensen

Hans Henrik Klestrup
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FIONIA ASSET COMPANY A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FIONIA ASSET COMPANY A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 09/03/2018

Benny Voss , mne15009
Statsautoriseret revisor
PWC
CVR: 33771231

Erik Stener Jørgensen , mne9947
Statsautoriseret revisor
PWC
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 2 mio. kr. (13 mio.kr.) og egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgjorde 8.864 mio.kr. (8.862 mio.kr.).

Resultat før skat faldt til 7 mio.kr. (12 mio.kr.), primært som følge af negative værdireguleringer og tab ved salg af ejendomme samt lavere resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Renteindtægter udgjorde 2 mio. kr. (0 mio.kr.) og knytter sig til renten på 0,02% (0,00%) af de likvide beholdninger. Selskabets likvide beholdninger var primært placeret på et ét-årigt aftaleindlån i Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ.).

Andre driftsindtægter på 8 mio.kr. (8 mio.kr.) består af huslejeindtægter.

Resultat af kapitalandele vedrørende datterselskabet Vestre Stationsvej 7 A/S udgjorde 6 mio. kr. (9 mio. kr.).

Skat af årets resultat udgjorde 5 mio. kr. (positiv med 1 mio. kr.) og knytter sig primært til en negativ regulering af det udskudte skatteaktiv.

Resultatet før skat er i overensstemmelse med forventningerne.

Det foreslås, at årets resultat på 2 mio. kr. overføres til overført resultat og reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, og at der ikke udloddes udbytte for 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fionia Asset Company A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Renteindtægter og renteudgifter

Renteindtægter og renteudgifter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder huslejeindtægter samt øvrige indtægter, der ikke henhører under andre af resultatopgørelsens poster.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af afkastmetoden.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af ejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles med den skattesats som forventes at gælde for de midlertidige forskelle, når de tilbageføres.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet indgår i sambeskatningen med danske selskaber og filialer i Nordea Bank AB koncernen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		7.630.000	8.042.000
Eksterne omkostninger		-1.574.000	-2.385.000
Bruttoresultat		6.056.000	5.657.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.998.000	-3.671.000
Resultat af ordinær primær drift		-942.000	1.986.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		6.477.000	9.369.000
Andre finansielle indtægter		1.700.000	255.000
Ordinært resultat før skat		7.235.000	11.610.000
Skat af årets resultat		-5.204.000	918.000
Årets resultat		2.031.000	12.528.000
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.477.000	9.369.000
Overført resultat		-4.446.000	3.159.000
I alt		2.031.000	12.528.000

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		74.937.000	82.864.000
Materielle anlægsaktiver i alt		74.937.000	82.864.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.222.000	124.745.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		131.222.000	124.745.000
Anlægsaktiver i alt		206.159.000	207.609.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.964.000	2.018.000
Tilgodehavende skat		46.860.000	54.010.000
Andre tilgodehavender		1.698.000	2.000
Tilgodehavender i alt		52.522.000	56.030.000
Likvide beholdninger		8.609.304.000	8.602.753.000
Omsætningsaktiver i alt		8.661.826.000	8.658.783.000
Aktiver i alt		8.867.985.000	8.866.392.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.487.425.860	1.487.425.860
Andre reserver		23.713.000	17.236.000
Overført resultat		7.353.205.000	7.357.652.000
Egenkapital i alt		8.864.343.860	8.862.313.860
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.732.140	2.901.140
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		909.000	1.177.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.641.140	4.078.140
Gældsforpligtelser i alt		3.641.140	4.078.140
Passiver i alt		8.867.985.000	8.866.392.000