

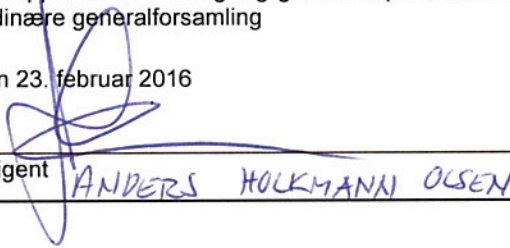
**Fionia Asset Company A/S**

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 23. februar 2016

dirigent

  
ANDERS HOLKMANN OLSEN

CVR-nr. 31 93 47 45

## **Indhold**

Ledelsesberetning	2
Selskabsoplysninger	2
Beretning	3
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	4
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Ledelsespåtegning	15
Den uafhængige revisors erklæringer	16

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Fionia Asset Company A/S  
c/o Nordea Bank Denmark A/S, Ledelses sekr.  
Strandgade 3  
1401 København K

Telefon: 33 33 33 33  
CVR-nr.: 31 93 47 45  
Stiftet: 1. januar 2009  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### **Bestyrelse**

Peter Lybecker (formand)  
Kim Skov Jensen  
Rasmus Werner Nielsen

### **Direktion**

Kurt Svendsen

### **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 23. februar 2016 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

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

Årets resultat udgør 47 mio.kr. (59 mio.kr.) og egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 8.850 mio.kr. (8.803 mio.kr.).

Årets resultat for 2015 knytter sig primært til renteindtægter på 43 mio.kr. (52 mio.kr.) fra selskabets aftaleindlån hos Nordea Bank Danmark A/S.

Andre driftsindtægter på 9 mio.kr. (10 mio.kr.) består af huslejeindtægter. Resultat af kapitalandele vedrørende datterselskabet Vestre Stationsvej 7 A/S udgjorde 10 mio. kr. (9 mio. kr.).

Årets resultat er endvidere påvirket af realiserede tab og værdireguleringer på ejendomme på -4 mio. kr. (1 mio. kr.).

Skat af årets resultat udgjorde -7 mio. kr. (-10 mio. kr.) og knytter sig primært til en reduktion af det udskudte skatteaktiv vedrørende en forventet lavere udnyttelse af det fremførbare underskud.

Resultatet før skat anses for værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Det foreslås, at årets resultat på 47 mio. kr. overføres til overført resultat og reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, og at der ikke udloddes udbytte for 2015.

#### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets likvide beholdninger er primært placeret på et ét-årigt aftaleindlån i Nordea Bank Danmark A/S.

Det er ledelsens forventning, at resultat før skat for 2016 bliver positivt men noget lavere end for 2015. Skat af årets resultat for 2016 vil afhænge af eventuelle ændringer til det udskudte skatteaktiv vedrørende indregning af det fremførbare underskud.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Fionia Asset Company A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilflyde 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.



## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Selskabsskatteprocenten reduceres til 22 % i 2016. 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, filialer og faste driftssteder i Nordea Bank AB koncernen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Resultatopgørelse

TDKK	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteindtægter	1	42.735	51.860
Andre driftsindtægter	2	9.113	10.002
Værdiregulering af ejendomme	3	-4.307	711
Andre eksterne omkostninger	4	-3.635	-2.871
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	10.141	9.449
<b>Resultat før skat</b>		<b>54.047</b>	<b>69.151</b>
Skat af årets resultat	6	-6.923	-10.420
<b>Årets resultat</b>		<b><u>47.124</u></b>	<b><u>58.731</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.867	0
Overført resultat		<u>39.257</u>	<u>58.731</u>
		<b><u>47.124</u></b>	<b><u>58.731</u></b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Balance

TDKK	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>90.405</u>	<u>124.456</u>
		90.405	124.456
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>115.376</u>	<u>105.235</u>
		115.376	105.235
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>205.781</u></b>	<b><u>229.691</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudte skatteaktiver	7	55.110	64.291
Andre tilgodehavender	8	42.587	51.816
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	11	<u>2.258</u>	<u>4.396</u>
		99.955	120.503
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>8.549.337</u></b>	<b><u>8.457.283</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.649.292</u></b>	<b><u>8.577.786</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.855.073</u></b>	<b><u>8.807.477</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Balance

TDKK	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		1.487.426	1.487.426
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.867	0
Overført resultat		<u>7.354.493</u>	<u>7.315.237</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>8.849.786</u></b>	<b><u>8.802.663</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	3.475	4.221
Anden gæld		1.714	495
Periodeafgrænsningsposter	9	<u>98</u>	<u>98</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.287</u></b>	<b><u>4.814</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.855.073</u></b>	<b><u>8.807.477</u></b>
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Egenkapitalopgørelse

TDKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	1.487.426	-	7.315.237	8.802.663
Overført jf. resultatdisponering		7.867	39.257	47.124
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.487.426</b>	<b>7.867</b>	<b>7.354.493</b>	<b>8.849.786</b>
	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	1.487.426	-	7.256.506	8.743.932
Overført jf. resultatdisponering	-	-	58.731	58.731
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>1.487.426</b>	<b>-</b>	<b>7.315.237</b>	<b>8.802.663</b>

Selskabskapitalen består af 148.742.586 aktier á nominelt 10 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Noter

TDKK	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Renteindtægter</b>		
Renteindtægter aftaleindlån	42.724	51.952
Øvrige renteindtægter	11	-92
<b>Renteindtægter i alt</b>	<u><b>42.735</b></u>	<u><b>51.860</b></u>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Huslejeindtægter	9.113	10.002
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<u><b>9.113</b></u>	<u><b>10.002</b></u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	123.987	125.199
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-30.982	-1.212
Anskaffelsessum 31. december	<u>93.005</u>	<u>123.987</u>
Værdireguleringer 1. januar	469	-242
Årets værdireguleringer	-3.069	711
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.600</u>	<u>469</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<u><b>90.405</b></u>	<u><b>124.456</b></u>
<b>Årets realiserede tab</b>	<u><b>-1.238</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>4 Andre eksterne omkostninger</b>		
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.576	-2.778
Øvrige omkostninger	-59	-93
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<u><b>-3.635</b></u>	<u><b>-2.871</b></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Noter

TDKK

<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anskaffelsessum 1. januar	107.509	107.509
Anskaffelsessum 31. december	107.509	107.509
Værdireguleringer 1. januar	-2.274	-11.723
Årets værdireguleringer	10.141	9.449
Værdireguleringer 31. december	7.867	-2.274
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>115.376</b>	<b>105.235</b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Aktivitet</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
<b>2015</b>					
Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7 A/S	Odense	Udlejning	100	115.376	10.141
<b>2014</b>					
Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7 A/S	Odense	Udlejning	100	105.235	9.449

TDKK

<b>6 Skat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ændring i udskudte skatteaktiver	-9.181	-14.816
Skatteværdi af sambeskatningsbidrag	2.258	4.396
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-6.923</b>	<b>-10.420</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Noter

TDKK

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7 Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. januar	64.291	79.107
Ændring i udskudte skatteaktiver	-9.181	-14.816
<b>Udskudte skatteaktiver 31. december</b>	<b><u>55.110</u></b>	<b><u>64.291</u></b>

	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Udskudte skatte- aktiver	Udskudte skatteforpligtelser	Udskudt skat netto	Udskudt skat netto
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Skattemæssigt underskud	55.110	-	55.110	64.291
	<u>55.110</u>	<u>-</u>	<u>55.110</u>	<u>64.291</u>

TDKK

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende renter	42.583	51.811
Øvrige tilgodehavender	4	5
<b>Andre tilgodehavender 31. december</b>	<b><u>42.587</u></b>	<b><u>51.816</u></b>

### 9 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	98	98
<b>Periodeafgrænsningsposter 31. december</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>98</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

### Noter

#### 10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har et udnyttet skattemæssigt underskud på 1.478 mio.kr. (2014: 1.498 mio.kr.) svarende til en skatteværdi på 325 mio.kr. (2014: 330 mio.kr.), som ikke er indregnet i balancen, idet tidshorisonten for udnyttelse er lang.

Selskabet indgår i sambeskatningen med danske selskaber, filialer og faste driftssteder i Nordea Bank AB koncernen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede nettotilgodehavende fra SKAT udgør 283 mio. kr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet er ikke part i retssager.

#### 11 Nærstående parter

Nordea Bank Danmark A/S, Strandgade 3, 1401 København K, ejer 100% af aktiekapitalen i Fionia Asset Company A/S.

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

Selskabets likvide beholdninger er bankkonti hos moderselskabet Nordea Bank Danmark A/S.

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomheder på i alt TDKK 2.258 vedrører tilgodehavende sambeskatningsbidrag fra datterselskabet Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Nordea Bank Danmark A/S samt det ultimative moderselskab Nordea Bank AB, Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm, Sverige. Koncernregnskabet for Nordea Bank AB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden [www.nordea.com](http://www.nordea.com).

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Fionia Asset Company A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

København, den 23. februar 2016

Direktion:



Kurt Svendsen

Bestyrelse:

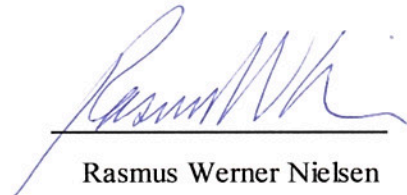


Peter Lybecker

formand



Kim Skov Jensen



Rasmus Werner Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Fionia Asset Company A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Fionia Asset Company A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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.

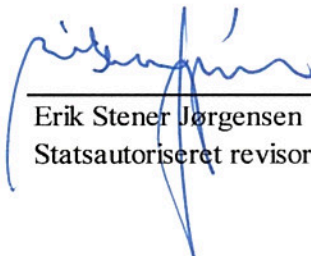
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

København, den 23. februar 2016


### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Cvr: 33 77 12 31



---

Erik Stener Jørgensen  
Statsautoriseret revisor



---

Benny Voss  
Statsautoriseret revisor