

Nordea Pension Danmark OPP P/S
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR-nr. 34 68 99 38

Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29/04 2016

P. J. Schmidt
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2015	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordea Pension Danmark OPP P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

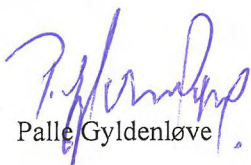
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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.

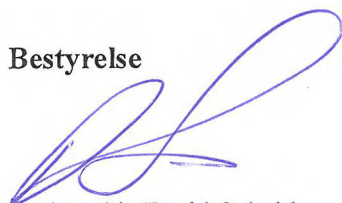
København, den 29. april 2016

Direktion



Palle Gyldenløve

Bestyrelse



Anders Ole Evald-Schelde
Formand



Gitte Minet Aggerholm



Søren Tang Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til deltagerne i Nordea Pension Danmark OPP P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordea Pension Danmark OPP P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

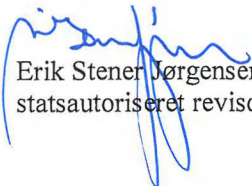
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 29. april 2016


PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Kim Schmidt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Adresse

Nordea Pension Danmark OPP P/S
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Anders Ole Evald-Schelde, formand
Gitte Minet Aggerholm
Søren Tang Kristensen

Direktion

Palle Gyldenløve

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2016

Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal (mio.kr.)

	2015	2014	2013	13/7 – 31/12 2012
Resultatopgørelse				
Årets resultat	8,9	9,7	-0,1	-0,1
Balance				
Aktiver i alt	379,7	250,3	132,5	17,7
Egenkapital i alt	19,0	10,1	0,4	0,4
Nøgletal *)				
Egenkapitalforrentning	61,2%	184,8%	-25,0%	-25,0%
Soliditetsgrad	5,0%	4,0%	0,3%	2,2%

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse og drift af ejendomme til brug for Vestre Landsret i Viborg og Midt- og Vestjyllands Politi i Holstebro.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 0,5 mio.kr. ejes af Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S.

Øvrige forhold

Selskabets administration varetages af Nordea Ejendomsinvestering A/S. For administrationen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på 8,9 mio.kr. Årets resultat er som forventet.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 61,2 %.

Forslag til resultatdisponering fremgår under resultatopgørelsen.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 379,7 mio.kr., og egenkapitalen udgør 19,0 mio.kr., svarende til en soliditet på 5,0 %.

Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje bestod ultimo året af en leasingejendom beliggende i Viborg, der er indregnet som finansielt tilgodehavende, samt en ejendom under opførelse på et grundareal beliggende i Holstebro.

Udlejningsforhold

Retsbygningen i Viborg er færdigbygget og udlejet til Den Danske Stat på en lejekontrakt, uopsigelig indtil 31.08.2039. På grunden i Holstebro opføres en ejendom som er udlejet til Midt- og Vestjyllands Politi på en lejekontrakt, uopsigelig i 25 år.

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 pr. 31. december 2015.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2016 forventes at ligge på et højere niveau end resultatet for 2015, grundet færdiggørelsen af det igangværende byggeri.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Nordea Pension Danmark OPP P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost 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.

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.

Skatteforhold

Et partnerselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt og er derfor ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Koncerninterne transaktioner

Ved samhandel mellem koncernforbundne selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab i koncernen, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer og periodisk afkast af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Udgifter vedrørende ejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §32 sammendraget nettoomsætninger og eksterne omkostninger der herefter præsenteres samlet under posten bruttoresultat.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes løn, gebyrer og andre omkostninger forbundet med forvaltning af ejendomme som er fastsat på markedsbaserede vilkår i henhold til administrationskontrakt med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, leasingaktiver og projektejendomme, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Balance

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Finansielle tilgodehavender

Finansielle tilgodehavender vedrørende ejendommen vedrører den af selskabet ejede bygning i Viborg, der er klassificeret som leasing aktiv. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, når det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at tilgodehavendet er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for tilgodehavendet.

Materielle anlægsaktiver

Projektejendomme værdisættes til akkumuleret anskaffelsesværdi.

Tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser, 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

Mio.kr.	2015	2014
Note		
Bruttoresultat	9,6	2,8
Eksterne omkostninger	-0,7	-0,2
1 Regulering af finansielle tilgodehavender	0,0	7,1
Resultat før skat	8,9	9,7
Årets resultat	8,9	9,7
Årets resultat foreslåes disponeret således:		
Overført til Overført overskud	8,9	9,7
	8,9	9,7

Balance

Mio.kr.	2015	2014
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
1 Finansielt tilgodehavende	182,7	185,4
Finansielle anlægsaktiver i alt	182,7	185,4
2 Projektejendomme	181,9	32,2
Materielle anlægsaktiver i alt	181,9	32,2
Anlægsaktiver i alt	364,6	217,6
Andre tilgodehavender	12,2	3,6
Tilgodehavender lejere	0,2	0,0
Tilgodehavender i alt	12,4	3,6
Likvide beholdninger	2,7	29,1
Omsætningsaktiver i alt	2,7	29,1
Aktiver i alt	379,7	250,3
Passiver		
3 <i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	18,5	9,6
Egenkapital i alt	19,0	10,1
<i>Gæld</i>		
Gæld til Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S	360,7	240,2
Gæld i alt	360,7	240,2
Passiver i alt	379,7	250,3
4 Eventualforpligtelser		
5 Nærtstående parter		
6 Ledelsesvederlag		

Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2015	2014
Årets resultat	8,9	9,7
Afdrag finansielt tilgodehavende	2,7	1,4
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	0,0	-7,1
Ændring i driftskapital	111,7	113,2
Pengestrøm fra drift	123,3	117,2
Tilgange på projektejendomme	-149,7	-93,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-149,7	-93,3
Årets pengestrøm	-26,4	23,9
Likvider primo	29,1	5,2
Likvider ultimo	2,7	29,1

Noter

Mio.kr.	2015	2014
1 Finansielt tilgodehavende		
Kostpris 1. januar	186,8	0,0
Overført fra projektejendomme	0,0	179,7
Regulering af tilgodehavender til kapitalværdi	0,0	7,1
Kostpris 31. december	186,8	186,8
Afdrag 1 januar	-1,4	0,0
Årets afdrag	-2,7	-1,4
Afdrag 31. december	-4,1	-1,4
Regnskabsmæssig værdi 31. december	182,7	185,4
2 Projektejendomme		
Saldo primo	32,2	118,6
Årets investeringer	149,7	93,3
Overført til finansielt tilgodehavende	0,0	-179,7
Saldo 31. december	181,9	32,2

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo	0,5	9,6	10,1
Årets resultatdisponering	0,0	8,9	8,9
Saldo 31.12.2015	0,5	18,5	19,0

Selskabets kommanditaktiekapital udgør 500.000 kr. fordelt på kommanditaktier á 1,00 kr. eller multipla heraf. Ingen kommanditaktier har særlige rettigheder.

Selskabet er etableret i 2012 med 0,5 mio. kr. i selskabskapital, og der har ikke efterfølgende været bevægelser på egenkapitalen.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at passe og vedligeholde ejendommen Asmildklostervej 21 i OPP kontraktens løbetid.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

5 Nærtstående parter

Nordea Pension Danmark OPP P/S har indgået administrationsaftale på markedsmæssige vilkår med Nordea Ejendomsinvestering A/S.

Ejerforhold:

- Nordea Pension Danmark, ejendomsselskab A/S

6 Ledelsesvederlag

Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af at direktionen består af ét medlem samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.