

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den 25/4-2017

  
Dirigent: Helene Neergård Hove

## **SEB EJENDOMME I A/S**

CVR-nr. 22 02 25 12  
Bernstorffsgade 50  
1577 København V

### **Årsrapport 2016**

# GENERELLE OPLYSNINGER

---

## Ledelse

### *Bestyrelse*

Kim Johansen, formand  
Mark Payne, næstformand  
Pontus Bergekrans (indtrådt den 25. april 2016)

### *Direktion*

Solveig Rannje

---

## Revisorer

### *Den uafhængige revisor*

PricewaterhouseCoopers,  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### *Intern revision*

Lars Falck Jørgensen, revisionschef

---

## Ejerforhold

SEB Pensionsforsikring A/S ejer samtlige aktier i  
SEB Ejendomme I A/S  
SEB Life and Pension Holding AB, Sverige ejer samtlige  
aktier i SEB Pensionsforsikring A/S

---

## Adresse mv.

Bernstorffsgade 50  
1577 København V  
Telefon 33 28 28 28  
Internet [www.sebpension.dk](http://www.sebpension.dk)  
CVR-nr. 22 02 25 12

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

---

Hovedtal i 1.000 kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Lejeindtægter mv.	225.743	226.590	290.356	307.598	288.821
Resultat af ordinær primær drift	155.025	145.895	200.481	225.031	212.778
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	8.838	19.233	5.149	23.381	27.485
Værdireguleringer på investeringsejendomme	-1.902	13.078	-89.629	-108.072	-194.748
Resultat af finansielle poster	-31.744	-27.627	-51.181	-37.678	25.653
Årets resultat	229.843	269.583	74.737	102.680	84.100
Investeringsejendomme	2.922.532	3.057.823	3.243.207	4.453.972	4.523.372
Investeringer i materielle anlægsaktiver	51.861	43.074	44.728	98.264	395.060
Balancesum	3.445.011	3.554.570	3.678.931	4.591.912	4.745.446
Egenkapital	1.336.849	2.257.006	2.187.423	2.512.686	3.110.006
Langfristet gæld	44.268	49.130	47.272	45.144	47.353
Kortfristet gæld	2.063.894	1.248.434	1.444.236	2.034.082	1.588.087

## Nøgletal i procent

## Afkastkrav

## Total

Vægtet gennemsnit	6,0%	5,9%	6,1%	5,7%	5,8%
Højeste	7,5%	8,3%	8,3%	8,5%	9,0%
Laveste	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%

## Erhverv

Vægtet gennemsnit	6,3%	6,1%	6,3%	5,9%	6,0%
Højeste	7,5%	8,3%	8,3%	8,5%	9,0%
Laveste	5,0%	4,8%	5,3%	5,0%	5,0%

## Bolig

Vægtet gennemsnit	3,6%	3,8%	3,9%	3,7%	3,4%
Højeste	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%
Laveste	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%

Afkastkravet er beregnet som forholdet mellem det regulerede resultat og den foreløbige markedsværdi.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at opføre, udvikle, erhverve og eje investeringsejendomme og forestå driften heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

## Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 229.843 tkr. imod et overskud i 2015 på 269.583 tkr. Det reducerede resultat skyldes primært lavere værdiregulering samt salg af enkelte ejendomme og ejerlejligheder. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bruttoresultatet er steget fra 145.969 tkr. i 2015 til 155.062 tkr. i 2016, hvilket primært skyldes lavere driftsomkostninger.

Årets resultat er påvirket af en positiv regulering af investeringsejendomme på i alt 6.937 tkr. Den tilsvarende netto regulering udgjorde 32.311 tkr. i 2015.

Lejeindtægter mv. androg i 2016 225.743 tkr., og er på niveau med 2015, hvor de var 226.590 tkr.. Driftsomkostningerne udgjorde 70.681 tkr. i 2016 mod 80.621 tkr. i 2015.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

## Årets aktiviteter

Der er fortsat fokus på genudlejning af ledige erhvervsarealer, hvilket bl.a. indebærer udvikling af ejendomme, herunder konvertering til anden anvendelse.

Der pågår løbende istandsættelse og vedligeholdelse af ejendomme samt indretning af lejemål til nye lejere i forbindelse med genudlejning.

Der pågår løbende porteføljetilpasning, ligesom der er foretaget løbende frasalg af restejerlejligheder efterhånden som disse er blevet ledige.

## Forventninger til 2017

Det forventes, at efterspørgsel på lejemål vil fortsætte i 2017, som det også har været tilfældet i 2016. Nye udlejninger er bl.a. drevet af lejers tilpasninger, opnåelse af bedre placeringer samt udtryk for et stigende aktivitetsniveau i virksomhederne.

For så vidt angår selskabets beholdning af ejerlejligheder vurderes salgspriserne at være stigende.

Resultatet før værdireguleringer af ejendomme forventes for 2017 at være på niveau med 2016.

# LEDELSESPÅTEGNING

3

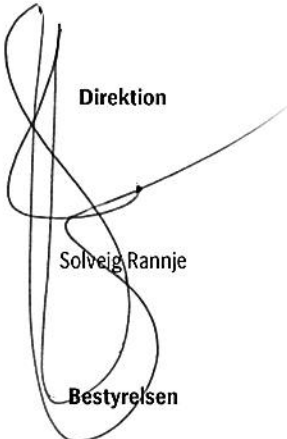
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SEB Ejendomme I A/S.

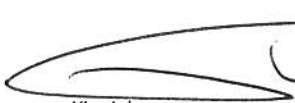
Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2017

  
**Direktion**  
Solveig Rannje  
**Bestyrelsen**

  
Kim Johansen  
Formand

  
Mark Payne  
Næstformand

  
Pontus Bergekrans

Til kapitalejeren i SEB Ejendomme I A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SEB Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

5

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 6. februar 2017

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

  
Jesper Otto Edelbo  
statsautoriseret revisor

  
Claus Christensen  
statsautoriseret revisor



# RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2016	2015
Lejeindtægter mv.		225.743	226.590
Driftsomkostninger		-70.681	-80.621
<b>Bruttoresultat</b>		<b>155.062</b>	<b>145.969</b>
3 Administrationsomkostninger		-37	-74
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>155.025</b>	<b>145.895</b>
10 Indtægt fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		99.625	119.004
11 Indtægt af kapitalkonto i interessentskab		3.985	5.338
4 Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		6.937	32.311
5 Finansielle indtægter		-	5
6 Finansielle omkostninger		-35.729	-32.970
<b>Årets resultat</b>		<b>229.843</b>	<b>269.583</b>
Resultatdisponering			
Årets resultat		229.843	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.625	
Overført overskud 1. januar		963.085	
Til disposition		1.182.303	
Foreslået udbytte		-260.000	
Overført til overført overskud		922.303	
7 Selskabsskat			

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2016	2015
Aktiver			
8	Investeringsejendomme	2.922.532	3.057.823
9	Driftsmateriel og inventar	27	35
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	<u>2.922.559</u>	<u>3.057.858</u>
Finansielle anlægsaktiver			
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	414.964	404.339
11	Kapitalkonto i interessentskab	94.428	90.443
	<u>Finansielle anlægsaktiver, i alt</u>	<u>509.392</u>	<u>494.782</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>3.431.951</u>	<u>3.552.640</u>
Andre tilgodehavender			
12	Periodeafgrænsningsposter	3.976	1.623
	<u>Tilgodehavender</u>	<u>1.505</u>	<u>149</u>
	<u>Tilgodehavender</u>	<u>5.481</u>	<u>1.772</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>	<u>7.579</u>	<u>158</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>	<u>13.060</u>	<u>1.930</u>
	<u>Aktiver</u>	<u>3.445.011</u>	<u>3.554.570</u>

Note	1.000 kr.	2016	2015
Passiver			
13 Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		129.546	118.921
Overført overskud		922.303	963.085
Foreslået udbytte		260.000	1.150.000
<u>Egenkapital</u>		<u>1.336.849</u>	<u>2.257.006</u>
14 Deposita mv.		44.268	49.130
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>44.268</u>	<u>49.130</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.053.434	1.232.213
Anden gæld		10.460	15.973
15 Periodeafgrænsningsposter		-	248
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>2.063.894</u>	<u>1.248.434</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>		<u>2.108.162</u>	<u>1.297.564</u>
<u>Passiver</u>		<u>3.445.011</u>	<u>3.554.570</u>
16 Eventualforpligtelser			
17 Koncernregnskab			
18 Koncerninterne transaktioner			
19 Nærtstående parter			
20 Efterfølgende begivenheder			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	25.000	9.917	200.000	1.952.506	2.187.423
Betalt udbytte	-	-	-200.000	-	-200.000
Årets overskud	-	-	-	269.583	269.583
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	-	109.004	-	-109.004	-
Foreslået udbytte	-	-	1.150.000	-1.150.000	-
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>25.000</b>	<b>118.921</b>	<b>1.150.000</b>	<b>963.085</b>	<b>2.257.006</b>
Betalt udbytte	-	-	-1.150.000	-	-1.150.000
Årets overskud	-	-	-	229.843	229.843
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	-	10.625	-	-10.625	-
Foreslået udbytte	-	-	260.000	-260.000	-
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>25.000</b>	<b>129.546</b>	<b>260.000</b>	<b>922.303</b>	<b>1.336.849</b>

## Note 1

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEB Ejendomme I A/S er udarbejdet efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C/mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er i 2016, som følge af ændringer i årsregnskabsloven, ændret således, at gæld vedrørende selskabets investeringsejendomme, måles til amortiseret kostpris, hvor den tidligere blev målt til dagsværdi.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker ikke resultat, egenkapital eller sammenligningstal. Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret fra tidligere år.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

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 forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

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

### Koncerninterne transaktioner

Ydelser leveret til og fra koncerninterne selskaber afregnes på omkostningsdækkende basis eller markedsbaserede vilkår.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser. Koncerninterne transaktioner foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne.

### Skat

Da aktiverne i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet SEB Pensionsforsikring A/S.

Den samlede selskabsskat for SEB Pensionsforsikring A/S og dets 100 %-ejede ejendomsdattervirksomheder indregnes derfor fuldt ud i årsrapporten for SEB Pensionsforsikring A/S.

## RESULTATOPGØRELSE

### Generelt

I overensstemmelse med periodiseringsprincippet indregnes alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsåret, i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision samt advokat.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder den til kapitalandelene svarende indtægt i form af andel af årets resultat efter indre værdis metode.

### Indtægter fra kapitalkonto i interessentskab

Indtægter fra kapitalkonto i interessentskab indeholder andel af årets resultat i interessentskabet.

### Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi samt realiserede gevinster og tab på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Afskrivninger på driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid og indregnes under "Driftsomkostninger". Der er anvendt følgende åremål: Driftsmateriel og inventar 10 år. Der beregnes forholdsmæssig afskrivning i anskaffelsesåret.

Småanskaffelser indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Gevinst eller tab ved salg af driftsmateriel og inventar indregnes i driftsindtægter/omkostninger.

### Finansielle poster

De finansielle poster indeholder renter af mellemværender, koncernlån samt bankindestående.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investerings-ejendomme i forsikrings-selskaber.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

Restejerlejlighedsejendommenes bogførte værdi er ikke ændret i forhold til tidligere års værdifastsættelse.

For ejendomme afhændet i regnskabsåret med overtageelse i efterfølgende periode, måles dagsværdien til forventet salgspris med fradrag af omkostninger, som er direkte tilknyttet afhændelse. Ved salg af ejerlejligheder fragår salgsprisen på salgstidspunktet.

#### **Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar måles til anskaffelsesværdien med fradrag af foretagne afskrivninger. Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 10 år.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til den til ejerandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

#### **Kapitalkonto i interessentskab**

Kapitalkonto i interessentskab indregnes til andel af indre værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender og mellemværender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående samt anfordringstilgodehavender, som er deponeret af køber i forbindelse med ejendomssalg. Beløbene frigives når endelige skøder foreligger.

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Da indkomsten i skattemæssig henseende anses for indtjent af moderselskabet SEB Pensionsforsikring A/S, indregnes der ikke udskudt skat i balancen for SEB Ejendomme I A/S.

Under eventualforpligtelser oplyses den udskudte skattebyrde, som vil påhvile selskabet pr. 1. januar 2017, såfremt selskabets indkomst i skattemæssig relation fremover mod forventning ikke vil skulle anses for indtjent af moderselskabet.

Den udskudte skat måles efter gældsmetoden som den skat, realisation af aktiverne og passiverne til bogførte værdier ved årets slutning vil udløse under forudsætning af de gældende beskatningsforhold.

Ved målingen tages hensyn til skattemæssige underskud, som med overvejende sandsynlighed må forventes udnyttet i fremtiden.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, som ikke afviger væsentligt fra pålydende/nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter omkostninger vedrørende regnskabsåret, hvor omkostningen endnu ikke er afholdt.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

	1.000 kr.	2016	2015
Note 2			
Hoved- og nøgletal			
Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1.			
Note 3			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 4			
Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi			
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme		8.838	19.233
Nedskrivning af investeringsejendomme		-63.088	-89.267
Opskrivning af investeringsejendomme		61.187	102.345
		<u>6.937</u>	<u>32.311</u>
Note 5			
Finansielle indtægter			
Anden renteindtægt		-	5
		<u>-</u>	<u>5</u>
Note 6			
Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder		-35.724	-32.963
Renter af bankindeståender		-5	-6
Anden renteudgift		-	-1
		<u>-35.729</u>	<u>-32.970</u>
Note 7			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			

	1.000 kr.	2016	2015
Note 8			
Investeringsejendomme			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		2.814.104	3.052.042
Tilgang, herunder forbedringer i årets løb		51.861	43.030
Afgang i årets løb		-117.200	-280.968
<u>Samlet anskaffelsessum ved årets slutning</u>		<u>2.748.765</u>	<u>2.814.104</u>
Samlede opreguleringer ved årets begyndelse		536.668	456.679
Årets opreguleringer		45.741	99.995
Tilbageførsel af tidligere foretagne opreguleringer mv.		-47.155	-12.136
Opreguleringer på afhændede investeringsejendomme		-68.121	-7.870
<u>Samlede opreguleringer ved årets slutning</u>		<u>467.133</u>	<u>536.668</u>
Samlede nedreguleringer ved årets begyndelse		-292.949	-265.514
Årets nedreguleringer		-15.933	-77.132
Tilbageførsel af tidligere foretagne af- og nedreguleringer mv.		15.446	2.350
Nedreguleringer på afhændede investeringsejendomme		70	47.347
<u>Samlede nedreguleringer ved årets slutning</u>		<u>-293.366</u>	<u>-292.949</u>
<u>Bogført værdi ved årets slutning</u>		<u>2.922.532</u>	<u>3.057.823</u>
<u>Offentlig ejendomsvurdering</u>		<u>1.765.091</u>	<u>1.895.451</u>
Der er tinglyst ejerpantebreve for nom. 323.210 tkr. på ejendomme til en bogført værdi på 583.142 tkr.			
Afkastkrav til grunde og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi, fremgår af ledelsens beretning.			
Resultat af ordinær primær drift, fortjeneste ved salg og værdiregulering til dagsværdi			
Erhvervsjendomme		134.725	151.685
Boligejendomme		27.274	26.595
Andre eksterne udgifter - ikke ejendomsspecifikke		-37	-74
<u></u>		<u>161.962</u>	<u>178.206</u>
Investeringsejendomme			
Erhvervsjendomme		2.430.501	2.601.674
Boligejendomme		492.031	456.149
<u></u>		<u>2.922.532</u>	<u>3.057.823</u>
Gældsforpligtelser			
Erhvervsjendomme		45.514	55.602
Boligejendomme		9.214	9.749
<u></u>		<u>54.727</u>	<u>65.351</u>



	1.000 kr.	2016	2015	
Note 9				
Driftsmateriel og inventar				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.084	1.059	
Nyanskaffelser i årets løb		-	44	
Afgang i årets løb		-37	-19	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.047	1.084	
Samlede afskrivninger ved årets begyndelse		-1.049	-1.032	
Årets afskrivninger		-8	-36	
Afskrivninger på afhændede aktiver		37	19	
Samlede afskrivninger ved årets slutning		-1.020	-1.049	
Bogført værdi ved årets slutning		27	35	
Note 10				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar		285.418	285.418	
Kostpris 31. december		285.418	285.418	
Værdiregulering 1. januar		118.921	9.917	
Årets resultat		99.625	119.004	
Udlodning af udbytte		-89.000	-10.000	
Værdiregulering 31. december		129.546	118.921	
Bogført værdi 31. december		414.964	404.339	
Navn, hjemsted og retsform:	Aktivitet	Ejerandel %	Resultat iflg. årsrapport 2016	Egenkapital iflg. årsrapport 2016
Hannemanns Allé P/S, København, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	99.625	414.964
Note 11				
Kapitalkonto i interessentskab				
Kostpris 1. januar		55.928	55.928	
Kostpris 31. december		55.928	55.928	
Værdiregulering 1. januar		34.515	29.177	
Årets resultat		3.985	5.338	
Værdiregulering 31. december		38.500	34.515	
Bogført værdi 31. december		94.428	90.443	

Interessentskabet af 23. december 1991 er hjemmehørende i Århus.

	1.000 kr.	2016	2015
<b>Note 12</b>			
Periodeafgrænsningsposter			
Projektkostninger		-	149
Forsikringer		1.080	-
Ejendomsskatter		425	-
		<u>1.505</u>	<u>149</u>
<b>Note 13</b>			
Selskabskapital			
Selskabskapital ultimo 2012	20.000		
Udstedelse af nye aktier i forbindelse med fusion 1. januar 2013	1.190		
Selskabskapital primo 2013	21.190		
Udvidelse af selskabskapital	3.810		
Selskabskapital ultimo 2013	25.000		
Selskabskapital primo 2014	25.000		
Selskabskapital ultimo 2014	25.000		
Selskabskapital primo 2015	25.000		
Selskabskapital ultimo 2015	25.000		
Selskabskapital primo 2016	25.000		
Selskabskapital ultimo 2016	25.000		

Selskabskapitalen tidligere år er uforandret.

Selskabskapitalen er fordelt på 1 aktie á 7.000.000 kr., 1 aktie á 305.049 kr., 1 aktie á 4.694.951 kr., 1 aktie á 689.625 kr., 1 aktie á 7.310.375 kr., samt 1 aktie á 5.000.000 kr.

#### Note 14

Deposita mv.

Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

#### Note 15

Periodeafgrænsningsposter

Hensat ejendomsforsikringer		-	248
		<u>-</u>	<u>248</u>

#### Note 16

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervmæssig brug er på 113.754 tkr. (134.505 tkr. i 2015).

Selskabet indgår i fællesregistrering vedrørende merværdiafgift og lønsumsafgift med hovedparten af de øvrige danske selskaber og filialer i SEB-koncernen, og hæfter solidarisk med disse enheder herfor.

Da aktiverne i selskabet og det 100% ejede datterselskab Hannemanns Allé P/S i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets og datterselskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af moderselskabet SEB Pensionsforsikring A/S, og der påhviler derfor ikke selskabet nogen udskudt skattebyrde, så længe ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne.

Hvis ejendomsandelen ikke oversteg 90 % pr. 1. januar 2017, ville der påhvile selskabet en udskudt skattebyrde på 103.784 tkr.

## Note 17

## Koncernregnskab

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori SEB Ejendomme I A/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, hvori SEB Ejendomme I A/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige.

Der udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i koncernregnskabet.

## Note 18

## Koncerninterne transaktioner

Selskabets ejendomsadministration er outsourcet til DATEA AS.

Selskabets øvrige administration varetages af SEB Administration A/S.

Selskabet køber en række ydelser på omkostningsdækkende basis eller på markedsbaserede vilkår hos SEB Administration A/S. Disse ydelser indgår i posten "Driftsomkostninger".

Der er indgået aftale om forrentning af løbende mellemværender på markedsbaserede vilkår mellem koncernselskaber.

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

## Note 19

## Nærtstående parter

Selskabet er 100% ejet af SEB Pensionsforsikring A/S, København, som har bestemmende indflydelse.

## Note 20

## Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

