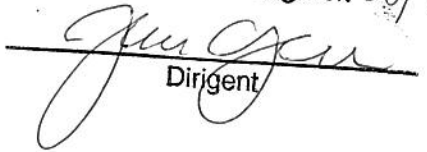


Godkendt på ordinær
generalforsamling den 25/4-12


Dirigent

SEB EJENDOMME I A/S

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

Årsrapport 2015

Dirigent: Helene Neergård Hove

Generalforsamling den / 2016

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Kim Johansen, formand
Mark Payne, næstformand (indtrådt den 2.november 2015)
Jørn Styczen

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 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
CVR-nr. 22 02 25 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til resultatopgørelse og balance	10

LEDELSENS BERETNING

1

Hovedtal i 1.000 kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Lejeindtægter mv.	226.590	290.356	307.598	288.821	222.136
Resultat af ordinær primær drift	145.895	200.481	225.031	212.778	141.155
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	19.233	5.149	23.381	27.485	829
Værdireguleringer på investeringsejendomme	13.078	-89.629	-108.072	-194.748	50.398
Øvrige finansielle poster	-27.627	-51.181	-37.678	25.653	-20.137
Årets resultat	269.583	74.737	102.680	84.100	161.281
Investeringsejendomme	3.057.823	3.243.207	4.453.972	4.523.372	4.497.103
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43.074	44.728	98.264	395.060	221.961
Balancesum	3.554.570	3.678.931	4.591.912	4.745.446	4.649.018
Egenkapital	2.257.006	2.187.423	2.512.686	3.110.006	3.025.906
Langfristet gæld	49.130	47.272	45.144	47.353	52.558
Kortfristet gæld	1.248.434	1.444.236	2.034.082	1.588.087	1.559.021

Nøgletal i procent

Alkastkrav

Total

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

Erhverv

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

Bolig

Vægtet gennemsnit	3,8%	3,9%	3,7%	3,4%	3,4%
Højeste	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	7,0%
Laveste	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%

Alkastkravet 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 tilsvarende forbunden virksomhed.

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling

Årets resultat blev et overskud på 269.583 tkr. imod et overskud i 2014 på 74.737 tkr. Det øgede resultat skyldes primært indtægter fra tilknyttede virksomheder og værdireguleringer, jf. nedenfor. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bruttoresultatet er faldet fra 200.593 tkr. i 2014 til 145.969 tkr. i 2015. Dette skyldes primært manglende indtægter fra ejendommen Hannemanns Allé, som er overdraget til det koncernforbundne selskab Hannemanns Alle P/S i 4. kvartal 2014.

Årets resultat er påvirket af en positiv regulering af investeringsejendomme på i alt 32.311 tkr. Den tilsvarende netto regulering udgjorde -84.480 tkr. i 2014.

Lejeindtægter mv. androg i 2015 226.590 tkr., imod 290.356 tkr. i 2014. Faldet skyldes især overdragelse af ejendommen Hannemanns Allé i 4. kvartal 2014, som nævnt ovenfor. Driftsomkostningerne udgjorde 80.621 tkr. i 2015 mod 89.763 tkr. i 2014.

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 og gældsforpligtelser relateret til selskabets 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 brug.

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

Der er foretaget løbende frasalg af restejerlejligheder efterhånden som disse er blevet ledige.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

Forventninger til 2016

Det forventes, at 2016 vil være præget af øget efterspørgsel på lejemål, som det også har været tilfældet i 2015. Nye udlejninger er bl.a. drevet af omkostningstilpasninger, 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 for værdireguleringer af ejendomme forventes for 2016 at være på niveau med 2015.

LEDELSENS BERETNING

3

Der oplyses om de ledelseshverv, som virksomhedens bestyrelses- og direktionsmedlemmer beklæder i andre erhvervsvirksomheder, bortset fra ledelseshverv i virksomhedens egne 100% ejede datterselskaber.

Bestyrelsen, direktionen og bestyrelsessammensætningen er identisk i selskaberne SEB Ejendomme I A/S, SEB Ejendomme II A/S, Hannemanns Allé P/S samt SEB Huset P/S

Bestyrelsen

Kim Johansen (bestyrelsesformand)

SEB Pensionsforsikring A/S (direktør)

Administrationsaktieselskabet Forenede Gruppeliv (bestyrelsesmedlem)

Mark Payne (næstformand, bestyrelse)

SEB Pensionsforsikring A/S (direktør)

SEB Administration A/S (bestyrelsesmedlem)

SEB Pank AS (Estland) (medlem af Supervisory Board)

SEB Banka AS (Letland) (medlem af Supervisory Board)

SEB Bankas AB (Litauen) (medlem af Supervisory Board)

Jørn Styczen (bestyrelsesmedlem)

Direktionen

Solveig Rannje (adm. direktør)

DAN-SEB I A/S (direktør og bestyrelsesmedlem)

Interessentskabet af 23. december 1991 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen Vejlsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen I dt Vejlsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen I dy Vejlsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Klampenborgvej 244 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen GF 373 (bestyrelsesmedlem)

Ejerlejlighedsforeningen Roersvej 33, Odense (bestyrelsesmedlem)

Ejendomsforeningen Danmark (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Bavnehøj Park (bestyrelsesmedlem)

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SEB Ejendomme I A/S.

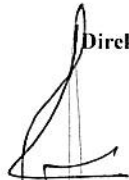
Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 9. februar 2016

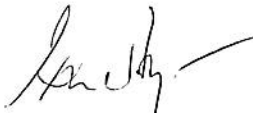
Direktion


Solveig Rannje

Bestyrelsen


Kim Johansen
Formand


Mark Payne
Næstformand


Jørn Styczen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER 5

Til kapitalejeren i SEB Ejendomme I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEB Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 9. februar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Jesper Edelbo
statsautoriseret revisor

Note	1.000 kr.	2015	2014
Lejeindtægter mv.		226.590	290.356
Driftsomkostninger		-80.621	-89.763
Bruttoresultat		145.969	200.593
Administrationsomkostninger		-74	-112
Resultat af ordinær primær drift		145.895	200.481
10 Indtægt fra tilknyttede virksomheder		119.004	9.917
11 Indtægt af kapitalkonto i interessentskab		5.338	4.450
3 Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		32.311	-84.480
5 Renteindtægter mv.		5	2.204
6 Renteudgifter mv.		-32.970	-57.835
		123.688	-125.744
Årets resultat		269.583	74.737
Resultatdisponering			
Årets resultat		269.583	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-109.004	
Overført overskud 1. januar 2015		1.952.506	
Til disposition		2.113.085	
Foreslået udbytte		-1.150.000	
Overført til overført overskud		963.085	
4 Segmentoplysninger			
7 Selskabsskat			

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2015	2014
Aktiver			
8		3.057.823	3.243.207
9		35	26
		3.057.858	3.243.233
Materielle anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
10		404.339	295.335
11		90.443	85.105
		494.782	380.440
Finansielle anlægsaktiver, i alt			
Anlægsaktiver			
		3.552.640	3.623.673
			Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder 42.628
12			Indestående i Grundejernes Investeringsfond jf. Boligreguleringslovens §18b 1.196
		1.623	Andre tilgodehavender 5.332
13		149	Periodeafgrænsningsposter 3.112
		1.772	52.268
Tilgodehavender			
Likvide beholdninger			
		158	2.990
Omsætningsaktiver			
		1.930	55.258
Aktiver			
		3.554.570	3.678.931

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2015	2014
Passiver			
14 Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		118.921	9.917
Overført overskud		963.085	1.952.506
Foreslået udbytte		1.150.000	200.000
Egenkapital		2.257.006	2.187.423
15 Deposita mv.		49.130	47.272
Langfristede gældsforpligtelser		49.130	47.272
Koncernlån		1.093.000	1.393.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		139.213	-
Anden gæld		15.973	51.236
16 Periodeafgrænsningsposter		248	-
Kortfristede gældsforpligtelser		1.248.434	1.444.236
Gældsforpligtelser		1.297.564	1.491.508
Passiver		3.554.570	3.678.931
17 Eventualforpligtelser			
18 Koncernregnskab			
19 Koncerninterne transaktioner			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	25.000	-	400.000	2.087.686	2.512.686
Betalt udbytte	-	-	-400.000	-	-400.000
Årets overskud	-	-	-	74.737	74.737
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	-	9.917	-	-9.917	-
Foreslået udbytte	-	-	200.000	-200.000	-
Egenkapital 31. december 2014	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	-
Egenkapital 31. december 2015	25.000	118.921	1.150.000	963.085	2.257.006

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 indtjnt 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.

Drift af investeringsejendomme

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen Indtægter og udgifter af ejendomsdrift - opgjort for værdireguleringer - indregnes under henholdsvis "Lejeindtægter mv." og "Driftsomkostninger".

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision samt advokat.

Gevinster og tab på investeringsejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi samt realiserede gevinster og tab på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Gevinst eller tab ved salg af ejendomme indregnes i en særskilt regnskabsnote.

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 investeringsejendomme i forsikringselskaber.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af hovedparten 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.

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

For ejendomme afhændet i regnskabsåret med overtagelse 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 anskaffelsværdien med fradrag af foretagne afskrivninger.

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 skønnet dagsværdi ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imodegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående samt anfordringstilgodehavender, som er deponeret af køber i forbindelse med ejendomssalg.

Beløbene frigives når endelige skoder foreligger.

Hensættelse til udskudt skat

Da indkomsten i skattemæssig henseende anses for indtjnt 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 2016, såfremt selskabets indkomst i skattemæssig relation fremover mod forventning ikke vil skulle anses for indtjnt 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 forpligtelseernes dagsværdi.

Finansielle forpligtelser, der er forbundne til investeringsejendomme, måles til dagsværdi, jf. Årsregnskabslovens §38.

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.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

12

	1.000 kr.	2015	2014
Note 2			
Hoved- og nøgletal			
Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1.			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion. Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 3			
Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi			
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme		19.233	5.149
Nedskrivning af investeringsejendomme		-89.267	-129.154
Opskrivning af investeringsejendomme		102.345	39.525
		32.311	-84.480
Note 4			
Segmentoplysninger			
Resultat af ordinær primær drift, fortjeneste ved salg og værdireguleringer til dagsværdi			
Erhvervsjendomme		151.685	100.168
Boligejendomme		26.595	15.945
Andre eksterne udgifter - ikke ejendomsspecifikke		-74	-112
		178.206	116.001
Investeringsjendomme			
Erhvervsjendomme		2.601.674	2.797.830
Boligejendomme		456.149	445.377
		3.057.823	3.243.207
Gældsforpligtelser			
Erhvervsjendomme		55.602	84.980
Boligejendomme		9.749	13.528
		65.351	98.508
Note 5			
Renteindtægter mv.			
Renter tilknyttede virksomheder		-	2.135
Anden renteindtægt		5	69
		5	2.204

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

13

	1.000 kr.	2015	2014
Note 6			
Renteudgifter mv.			
Renter koncernlån		-33.472	-55.689
Renter tilknyttede virksomheder (nettoficeret for 2015)		509	-2.145
Renter af bankindeståender		-6	-
Anden renteudgift mv		-1	-
		-32.970	-57.834
Note 7			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			
Note 8			
Investeringsjendomme			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		3.052.042	4.203.995
Tilgang, herunder forbedringer i årets løb		43.030	44.728
Afgang i årets løb		-280.968	-1.196.681
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		2.814.104	3.052.042
Samlede opreguleringer ved årets begyndelse		456.679	453.222
Årets opreguleringer		99.995	23.385
Tilbageførsel af tidligere foretagne opreguleringer mv.		-12.136	-13.700
Opreguleringer på afhændede investeringsjendomme		-7.870	-6.228
Samlede opreguleringer ved årets slutning		536.668	456.679
Samlede nedreguleringer ved årets begyndelse		-265.514	-203.245
Årets nedreguleringer		-77.132	-115.454
Tilbageførsel af tidligere foretagne af- og nedreguleringer mv.		2.350	16.140
Nedreguleringer på afhændede investeringsjendomme		47.347	37.045
Samlede nedreguleringer ved årets slutning		-292.949	-265.514
Bogført værdi ved årets slutning		3.057.823	3.243.207
Offentlig ejendomsvurdering		1.895.451	2.061.181
Der er tinglyst ejerpatentrebreve for nom. 323.210 tkr. på ejendomme til en bogført værdi på 590.882 tkr.			
Afkastkrav til grunde og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi, fremgår af ledelsens beretning.			
Note 9			
Driftsmateriel og inventar			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.059	1.059
Nyanskaffelser i årets løb		44	-
Afgang i årets løb		-19	-
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.084	1.059
Samlede afskrivninger ved årets begyndelse		-1.032	-970
Årets afskrivninger		-36	-62
Afskrivninger på afhændede aktiver		19	-
Samlede afskrivninger ved årets slutning		-1.049	-1.032
Bogført værdi ved årets slutning		35	26

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

14

	1.000 kr.	2015	2014	
Note 10				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		285.418	-	
Tilgang ved fusion		-	285.418	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		285.418	285.418	
Overført resultat ved årets begyndelse		9.917	-	
Årets resultat		119.004	9.917	
Samlet resultat ved årets slutning		128.921	9.917	
Udlodning ved årets begyndelse		-	-	
Årets samlede udlodning		-10.000	-	
Samlet udlodning ved årets slutning		-10.000	-	
Bogført værdi ved årets slutning		404.339	295.335	
	Aktivitet	Ejerandel	Resultat iflg.	Egenkapital iflg.
Navn, hjemsted og retsform:		%	årsrapport 2015	årsrapport 2015
Hannemanns Allé P/S, København, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	119.004	404.339
Note 11				
Kapitalkonto i interessentskab				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		55.928	55.928	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		55.928	55.928	
Overført resultat ved årets begyndelse		62.999	58.549	
Årets resultat		5.338	4.450	
Samlet resultat ved årets slutning		68.337	62.999	
Samlet udlodning ved årets begyndelse		-33.822	-28.571	
Årets samlede udlodning		-	-5.251	
Samlet udlodning ved årets slutning		-33.822	-33.822	
Bogført værdi ved årets slutning		90.443	85.105	
Interessentskabet af 23. december 1991 er hjemmehørende i Århus.				
Note 12				
Indestående i Grundejernes Investeringsfond jf. Boligreguleringslovens § 18b				
Indestående i Grundejernes Investeringsfond frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.				
Note 13				
Periodeafgrænsningsposter				
Projektkostninger		149	1.861	
Øvrige periodeafgrænsningsposter		-	1.251	
		149	3.112	

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

15

	1.000 kr.	2015	2014
Note 14			
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		

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.

Selskabskapitalen er fordelt på aktier i multipla af 1 kr.

Note 15

Deposita mv.

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

Note 16

Periodeafgrænsningsposter

Hensat ejendomsforsikringer		248	-
		248	-

Note 17

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri
til erhvervs-mæssig brug er på 134.505 tkr. (172.481 tkr. i 2014).

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 2016, ville der påhvile selskabet
en udskudt skattebyrde på 98.547 tkr.

Note 18

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 indholdt i koncernregnskabet.

Note 19

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.