

Godkendt på ordinær
generalforsamling, den 25/4-2018

Dirigent: Helene Neergård Hove



SEB EJENDOMME I A/S

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

Årsrapport 2017

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Kim Johansen, formand
Mark Payne, næstformand
Pontus Bergekrans

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
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.	2017	2016	2015	2014	2013
Lejeindtægter mv.	193.458	225.743	226.590	290.356	307.598
Resultat af ordinær primær drift	127.920	155.025	145.895	200.481	225.031
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	79.045	8.838	19.233	5.149	23.381
Værdireguleringer på investeringsejendomme	22.785	-1.902	13.078	-89.629	-108.072
Resultat af finansielle poster	4.693	-31.744	-27.627	-51.181	-37.678
Årets resultat	343.639	229.843	269.583	74.737	102.680
Investeringsejendomme	2.063.874	2.922.532	3.057.823	3.243.207	4.453.972
Investeringer i materielle anlægsaktiver	106.517	51.861	43.074	44.728	98.264
Balancesum	3.259.581	3.445.011	3.554.570	3.678.931	4.591.912
Egenkapital	1.420.488	1.336.849	2.257.006	2.187.423	2.512.686
Langfristet gæld	30.291	44.268	49.130	47.272	45.144
Kortfristet gæld	1.808.802	2.063.894	1.248.434	1.444.236	2.034.082

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 343.639 tkr. imod et overskud i 2016 på 229.843 tkr. Det højere resultat skyldes primært højere værdiregulering end året før samt salg af enkelte ejendomme og en ejerlejlighedsportefølje. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bruttoresultatet er reduceret fra 155.062 tkr. i 2016 til 128.439 tkr. i 2017, hvilket primært skyldes frasalg af ejendomme i årets løb.

Årets resultat er påvirket af en positiv regulering af investeringsejendomme på i alt 101.830 tkr. Den tilsvarende netto regulering udgjorde 6.937 tkr. i 2016.

Lejeindtægter mv. androg i 2017 193.458 tkr., og er lavere end 2016, hvor de var 225.743 tkr. Driftsomkostningerne udgjorde 65.019 tkr. i 2017 mod 70.681 tkr. i 2016. De lavere lejeindtægter og lavere driftsomkostninger skyldes primært frasalg af ejendomme i løbet af året.

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, samt udvikling af ejendomme, herunder konvertering til boliger, med henblik på at øge værdien af de enkelte ejendomme.

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

Der pågår endvidere løbende porteføljetilpasning.

Forventninger til 2018

Det forventes, at efterspørgsel på lejemål vil fortsætte i 2018, som det også har været tilfældet i 2017. Nye udlejninger er bl.a. drevet af lejers tilpasninger samt udtryk for et stigende aktivitetsniveau i virksomhederne.

Resultatet før værdireguleringer af ejendomme forventes for 2018 at være lavere end 2017 som følge af frasalg af ejendomme i 2017.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SEB Ejendomme I A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

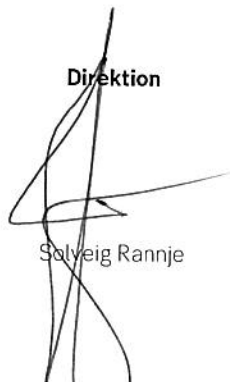
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

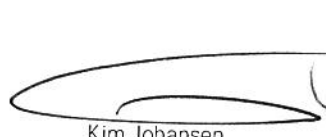
København, den 7. februar 2018

Direktion




Solveig Rannje

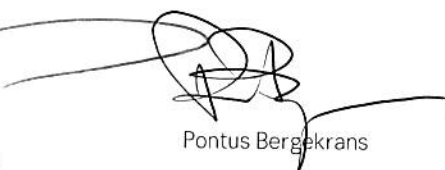
Bestyrelsen



Kim Johansen
Formand



Mark Payne
Næstformand



Pontus Bergekrans

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING 4

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SEB Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 7. februar 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor
mne10901


Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Note	1.000 kr.	2017	2016
Lejeindtægter mv.		193.458	225.743
Driftsomkostninger		-65.019	-70.681
Bruttoresultat		128.439	155.062
2 Administrationsomkostninger		-519	-37
Resultat af ordinær primær drift		127.920	155.025
10 Indtægt fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		109.196	99.625
11 Indtægt af kapitalkonto i interessentskab		39.151	3.985
3 Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		101.830	6.937
4 Finansielle indtægter		749	249
5 Finansielle omkostninger		-35.207	-35.978
		215.719	74.818
Årets resultat		343.639	229.843

Note	1.000 kr.	2017	2016
Aktiver			
8	Investeringsejendomme	2.063.874	2.922.532
9	Driftsmateriel og inventar	18	27
	Materielle anlægsaktiver	2.063.892	2.922.559
Finansielle anlægsaktiver			
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	881.499	414.964
11	Kapitalkonto i interessentskab	175.854	94.428
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	1.057.353	509.392
	Anlægsaktiver	3.121.245	3.431.951
	Andre tilgodehavender	2.677	3.976
12	Periodeafgrænsningsposter	6.956	1.505
	Tilgodehavender	9.633	5.481
	Likvide beholdninger	128.703	7.579
	Omsætningsaktiver	138.336	13.060
	Aktiver	3.259.581	3.445.011

Note	1.000 kr.	2017	2016
Passiver			
13 Selskabskapital		25.000	25.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		144.742	129.546
Foreslået udbytte		525.000	260.000
Overført overskud		725.746	922.303
Egenkapital		1.420.488	1.336.849
14 Deposita mv.		30.291	44.268
Langfristede gældsforpligtelser		30.291	44.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.780.241	2.053.434
Anden gæld		28.561	10.460
Kortfristede gældsforpligtelser		1.808.802	2.063.894
Gældsforpligtelser		1.839.093	2.108.162
Passiver		3.259.581	3.445.011

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Selskabsskat
- 7 Resultatdisponering
- 15 Eventualforpligtelser
- 16 Koncernregnskab
- 17 Koncerninterne transaktioner
- 18 Nærtstående parter
- 19 Efterfølgende begivenheder

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	25.000	118.921	1.150.000	963.085	2.257.006
Betalt udbytte	-	-	-1.150.000	-	-1.150.000
Årets overskud	-	10.625	260.000	-40.782	229.843
Egenkapital 31. december 2016	25.000	129.546	260.000	922.303	1.336.849
Betalt udbytte	-	-	-260.000	-	-260.000
Årets overskud	-	15.196	525.000	-196.557	343.639
Egenkapital 31. december 2017	25.000	144.742	525.000	725.746	1.420.488

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

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

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges i TDKK.

Pengestrømsanalyse

I henhold til ÅRL §86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

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.

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.

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 betalings-tidspunktet.

Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)

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 diverse rådgivning.

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 af kapitalkonto i interessentskab

Indtægter af 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 (finansielle indtægter samt finansielle omkostninger)

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

BALANCE**Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investeringsejendomme i forsikringsselskaber.

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.

For ejendomme afhændet i regnskabsåret med overtagelse i efterfølgende periode, måles dagsværdien til forventet salgpris 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 måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

Egenkapital**Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

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 2018, 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/nominel værdi.

	1.000 kr.	2017	2016
Note 2			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere, og der er derfor ikke udbetalt løn.			
Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 3			
Fortjeneste ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi			
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme		79.045	8.838
Nedskrivning af investeringsejendomme		-33.202	-63.088
Opskrivning af investeringsejendomme		55.987	61.187
		101.830	6.937
Note 4			
Finansielle indtægter			
Renter tilknyttede virksomheder		749	249
		749	249
Note 5			
Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder		-35.194	-35.966
Renter af bankindeståender		-11	-5
Anden renteudgift		-2	-7
		-35.207	-35.978
Note 6			
Selskabsskat			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			
Note 7			
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		525.000	260.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.196	10.625
Overført resultat		-196.557	-40.782
		343.639	229.843

Note 8	1.000 kr.	2017	2016
Investeringsejendomme			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		2.748.765	2.814.104
Tilgang, herunder forbedringer i årets løb		106.517	51.861
Afgang i årets løb		-1.059.635	-117.200
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.795.647	2.748.765
Samlede opreguleringer ved årets begyndelse		467.133	536.668
Årets opreguleringer		53.240	45.741
Tilbageførsel af tidligere foretagne opreguleringer mv.		-22.588	-47.155
Opreguleringer på afhændede investeringsejendomme		-164.276	-68.121
Samlede opreguleringer ved årets slutning		333.509	467.133
Samlede nedreguleringer ved årets begyndelse		-293.366	-292.949
Årets nedreguleringer		-10.614	-15.933
Tilbageførsel af tidligere foretagne af- og nedreguleringer mv.		2.747	15.446
Nedreguleringer på afhændede investeringsejendomme		235.951	70
Samlede nedreguleringer ved årets slutning		-65.282	-293.366
Bogført værdi ved årets slutning		2.063.874	2.922.532
Der er tinglyst ejerpantebreve for nom. 323.210 tkr. på ejendomme til en bogført værdi på 603.933 tkr.			
Nøgletal i procent			
Afkastkrav der er lagt til grund ved fastsættelsen af de enkelte ejendommers markedsværdi:			
Total			
Vægtet gennemsnit		6,2%	6,0%
Højeste		7,3%	7,5%
Laveste		5,0%	2,7%
Erhverv			
Vægtet gennemsnit		6,2%	6,3%
Højeste		7,3%	7,5%
Laveste		5,0%	5,0%
Bolig			
Vægtet gennemsnit		5,0%	3,6%
Højeste		5,0%	6,9%
Laveste		5,0%	2,7%
Afkastkravet er beregnet som forholdet mellem det regulerede resultat og den foreløbige markedsværdi.			
Resultat af ordinær primær drift, fortjeneste ved salg og værdiregulering til dagsværdi			
Erhvervsejendomme		213.662	134.725
Boligejendomme		16.607	27.274
Andre eksterne udgifter - ikke ejendomsspecifikke		-519	-37
		229.750	161.962
Investeringsejendomme			
Erhvervsejendomme		1.915.028	2.430.501
Boligejendomme		148.846	492.031
		2.063.874	2.922.532
Gældsforpligtelser			
Erhvervsejendomme		54.608	45.514
Boligejendomme		4.244	9.214
		58.852	54.727

	1.000 kr.	2017	2016	
Note 9				
Driftsmateriel og inventar				
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		1.047	1.084	
Afgang i årets løb		-18	-37	
Samlet anskaffelsessum ved årets slutning		1.029	1.047	
Samlede afskrivninger ved årets begyndelse		-1.020	-1.049	
Årets afskrivninger		-9	-8	
Afskrivninger på afhændede aktiver		18	37	
Samlede afskrivninger ved årets slutning		-1.011	-1.020	
Bogført værdi ved årets slutning		18	27	
Note 10				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar		285.418	285.418	
Tilgang ved stiftelse ved apportindskud		451.339	-	
Kostpris 31. december		736.757	285.418	
Værdiregulering 1. januar		129.546	118.921	
Årets resultat		109.196	99.625	
Udlodning af udbytte		-94.000	-89.000	
Værdiregulering 31. december		144.742	129.546	
Bogført værdi 31. december		881.499	414.964	
Navn, hjemsted og retsform:	Aktivitet	Ejerandel %	Resultat iflg. årsrapport 2017	Egenkapital iflg. årsrapport 2017
Hannemanns Allé P/S, København, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	70.791	391.755
Teknikerbyen 15-45 P/S, København, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	38.405	489.744
Note 11				
Kapitalkonto i interessentskab				
Kostpris 1. januar		55.928	55.928	
Opkøb af yderligere andel		42.275	-	
Kostpris 31. december		98.203	55.928	
Værdiregulering 1. januar		38.500	34.515	
Årets resultat		39.151	3.985	
Værdiregulering 31. december		77.651	38.500	
Bogført værdi 31. december		175.854	94.428	

Interessentskabet af 23. december 1991 er hjemmehørende i Århus.

	1.000 kr.	2017	2016
Note 12			
Periodeafgrænsningsposter			
Projektomkostninger/Optionsrater mm		6.956	-
Forsikringer		-	1.080
Ejendomsskatter		-	425
		6.956	1.505

Note 13**Selskabskapital**

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
Selskabskapital primo 2017	25.000
Selskabskapital ultimo 2017	25.000

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 gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år, i form af deposita, der udgør i alt 6.726 tkr. pr. 31. december 2017.

Note 15**Eventualforpligtelser**

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervs mæssig brug er på 71.743 tkr. (113.754 tkr. i 2016).

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 de 100% ejede datterselskaber Hannemanns Allé P/S samt Teknikerbyen 15-45 P/S i gennemsnit over indkomståret for mindst 90 %'s vedkommende har bestået af fast ejendom, anses selskabets og datterselskabernes 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 2018, ville der påhvile selskabet en udskudt skattebyrde på 251.237 tkr.

Note 16**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.

Note 17**Koncerninterne transaktioner**

Selskabets ejendomsadministration er outsourcet til Newsec Datea A/S.

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 18**Nærtstående parter**

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

Note 19**Efterfølgende begivenheder**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.