
SEMEN
Ejendomsaktieselskab

Farvergade 17, 1463 København K

Årsrapport for 2015



CVR-nr. 24 64 45 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/04 2016

Jakob Thyssen Valerius
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Intern revisions påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SEMEN Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

Direktion



Jan Kamp Justesen
adm. direktør

Bestyrelse



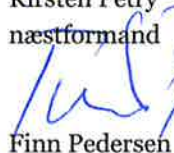
Finn Jellingsø
formand



Carsten Mørck-Pedersen



Kirsten Petry
næstformand



Finn Pedersen



Jørn Anker-Svendsen

Intern revisions påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for SEMEN Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført efter internationale standarder om revision. Disse standarder kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevist efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet, herunder undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. marts 2016



Peter Nordvig Præst
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SEMEN Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEMEN Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 9. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Lone Møller Olsen

statsautoriseret revisor


Anders O. Gjelstrup

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SEMEN Ejendomsaktieselskab

Farvergade 17

1463 København K

CVR-nr.: 24 64 45 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Finn Jellingsø, formand

Kirsten Petry, næstformand

Jørn Anker-Svendsen

Carsten Mørck-Pedersen

Finn Pedersen

Direktion

Jan Kamp Justesen

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Intern Revision

Revisionschef Peter Nordvig Præst

Ledelsesberetning

Årsrapporten for SEMEN Ejendomsaktieselskab for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af investering i udlejningsejendomme, herunder moderselskabets domicilejendom Farvergade 17, 1463 København K.

Udvikling i året

Selskabets resultat udgør et overskud på TDKK 10.502 mod TDKK 5.513 i 2014, hvilket anses for tilfredsstillende.

Resultatet indeholder en nettoopskrivning af ejendommenes værdi på TDKK 7.156. Ejendommene er værdiansat med et afkastkrav på 5,0 % for erhvervs ejendommen Farvergade 17, 4,0 % for beboelses ejendommen Rødager Allé, og 3,5 % for de øvrige ejendomme.

Udlejningsprocenten i selskabets ejendomme udgør 96,2 %.

Selskabets egenkapital udgør TDKK 215.700 pr. 31. december 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme sker efter afkastmetoden ud fra forventet driftsafkast og afkastprocent på de enkelte ejendomme. Der kan i perioder være usikkerhed omkring værdiansættelsen under hensyn til markedssituationen. Der er ikke øvrige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		15.821	15.995
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-7.656	-6.547
Andre eksterne omkostninger		-1.385	-1.557
Bruttoresultat før værdireguleringer		6.780	7.891
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	6.745	-4.007
Bruttoresultat efter værdireguleringer		13.525	3.884
Personaleomkostninger	2	-1.330	-1.303
Resultat før finansielle poster		12.195	2.581
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-12
Finansielle indtægter	3	311	195
Finansielle omkostninger	4	-1	-15
Resultat før skat		12.505	2.749
Skat af årets resultat	5	-2.003	2.764
Årets resultat		10.502	5.513

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-1.565
Overført resultat	10.502	7.078
	10.502	5.513

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme		226.448	213.360
Materielle anlægsaktiver	6	226.448	213.360
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		226.448	213.360
Andre tilgodehavender		913	975
Tilgodehavender		913	975
Likvide beholdninger		12.129	13.935
Omsætningsaktiver		13.042	14.910
Aktiver		239.490	228.270

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Overført resultat		160.700	150.198
Egenkapital	8	215.700	205.198
Hensættelser til udskudt skat		14.625	13.851
Hensatte forpligtelser		14.625	13.851
Gæld til tilknyttede virksomheder	2	38	38
Selskabsskat		1.231	1.489
Anden gæld		7.932	7.694
Kortfristede gældsforpligtelser		9.165	9.221
Gældsforpligtelser		9.165	9.221
Passiver		239.490	228.270
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital TDKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
2015				
Egenkapital 1. januar	55.000	0	150.198	205.198
Årets resultat	0	0	10.502	10.502
Egenkapital 31. december	55.000	0	160.700	215.700
2014				
Egenkapital 1. januar	55.000	1.565	143.120	199.685
Årets resultat	0	-1.565	7.078	5.513
Egenkapital 31. december	55.000	0	150.198	205.198

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.745	-4.007
	<u>6.745</u>	<u>-4.007</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.330	1.303
	<u>1.330</u>	<u>1.303</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	311	195
	<u>311</u>	<u>195</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	15
Andre finansielle omkostninger	1	0
	<u>1</u>	<u>15</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.232	1.487
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	-53
Årets ændring i udskudt skat	773	-4.198
	<u>2.003</u>	<u>-2.764</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	109.289
Tilgang i årets løb	6.343
Kostpris 31. december	<u>115.632</u>
Opskrivninger 1. januar	120.742
Årets opskrivninger	22.211
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-9.123
Opskrivninger 31. december	<u>133.830</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	16.671
Årets nedskrivninger	6.343
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>23.014</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>226.448</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør TDKK 254.000. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i måling af investeringsejendomme.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	2.500
Afgang i årets løb	0	-2.500
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	1.565
Årets afgang	0	-1.565
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 55.000 aktier à nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i LB koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LB Forsikring A/S, Danmark 100%

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet LB Forsikring A/S som det nærmeste koncernregnskab og i koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a som det øverste koncernregnskab.

Koncernrapporten for LB Forsikring A/S og koncernrapporten for LB Foreningen f.m.b.a kan rekvireres på følgende adresse:

Farvergade 17, 1463 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SEMEN Ejendomsaktieselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter afkastmetoden, der indebærer, at dagsværdien af selskabets ejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra et forventet fremtidigt driftsafkast og en afkastprocent (forrentningskrav) samt salgsbestræbelser inden for en rimelig tidshorizont. Denne værdi reguleres for særlige forhold som midlertidigt påvirker ejendommens indtjening.

Afkastprocenten fastsættes under hensyntagen til den enkelte ejendomstype, beliggenhed, anvendelse m.m. samt gældende konjunkturforhold.

Kapitalandele i dattervirksomhederne

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.