

Godkendt på ordinær
generalforsamling den 25/4-2017


Dirigent: Helene Neergård Hove

SEB Ejendomme II A/S

**CVR-nr. 28 88 55 55
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 II 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. 28 88 55 55

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 m.v. | - | - | 47.380 | 61.839 | 46.100 |
| Resultat af ordinær primær drift | -36 | -10 | 23.499 | 24.207 | 25.256 |
| Resultat af finansielle poster | -35 | 216 | -8.799 | -2.340 | -4.382 |
| Årets resultat | 141.537 | 71.417 | -4.508 | -44.686 | 10.330 |
| Investeringsejd./Investeringsejd. under opførelse | - | - | - | 1.082.520 | 1.148.033 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | - | - | - | 83.651 | 17.979 |
| Balancesum | 432.517 | 334.980 | 263.920 | 1.132.660 | 1.182.073 |
| Egenkapital | 432.517 | 334.980 | 263.563 | 497.071 | 101.757 |
| Kortfristet gæld | - | - | 357 | 635.589 | 1.080.316 |

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 141.537 tkr. mod et overskud i 2015 på 71.417 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder blev på 141.608 mod 71.211 tkr. i 2015. Stigningen skyldes primært positiv værdiregulering af ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, København V, der er ejet af datterselskabet SEB Huset P/S, jf. nedenfor.

Årets aktiviteter

Selskabet ejer Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, København V via datterselskabet SEB Huset P/S.

Forventninger til 2017

Resultatet forventes at ligge på niveau med 2016 før værdireguleringer, da ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, ejet af datterselskabet SEB Huset P/S, er fuldt udlejet.

LEDELSESPÅTEGNING

3

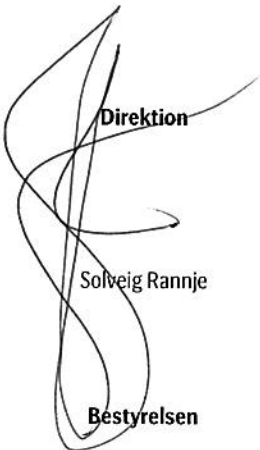
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SEB Ejendomme II A/S.

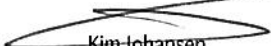
Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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 II 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 II 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.

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 |
|--|-----------|----------------|---------------|
| 3 Administrationsomkostninger | | -36 | -10 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -36 | -10 |
| 7 Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 141.608 | 71.211 |
| 4 Finansielle indtægter | | - | 219 |
| 5 Finansielle omkostninger | | -35 | -3 |
| | | 141.573 | 71.427 |
| Årets resultat | | 141.537 | 71.417 |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | 141.537 | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -97.608 | |
| Overført overskud 1. januar 2016 | | 213.626 | |
| Til disposition | | 257.555 | |
| Foreslået udbytte | | -120.000 | |
| Overført til overført overskud | | 137.555 | |
| 6 Selskabsskat | | | |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

| Note | 1.000 kr. | 2016 | 2015 |
|---|-----------|---------|---------|
| Aktiver | | | |
| 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 432.168 | 334.560 |
| Investeringer i tilknyttede virksomheder | | 432.168 | 334.560 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 288 | 354 |
| Tilgodehavender | | 288 | 354 |
| Likvide beholdninger | | 61 | 66 |
| Omsætningsaktiver | | 349 | 420 |
| Aktiver | | 432.517 | 334.980 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

| Note | 1.000 kr. | 2016 | 2015 |
|--|-----------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| 8 Selskabskapital | | 10.000 | 10.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 164.962 | 67.354 |
| Overført overskud | | 137.555 | 213.626 |
| Foreslået udbytte | | 120.000 | 44.000 |
| Egenkapital | | 432.517 | 334.980 |
| Passiver | | 432.517 | 334.980 |
| 9 Eventualforpligtelser | | | |
| 10 Koncernregnskab | | | |
| 11 Koncerninterne transaktioner | | | |
| 12 Nærtstående parter | | | |
| 13 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 | 10.000 | - | - | 253.563 | 263.563 |
| Årets overskud | - | - | - | 71.417 | 71.417 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode | - | 67.354 | - | -67.354 | - |
| Foreslået udbytte | - | - | 44.000 | -44.000 | - |
| Egenkapital 31. december 2015 | 10.000 | 67.354 | 44.000 | 213.626 | 334.980 |
| Betalt udbytte | - | - | -44.000 | - | -44.000 |
| Årets overskud | - | - | - | 141.537 | 141.537 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode | - | 97.608 | - | -97.608 | - |
| Foreslået udbytte | - | - | 120.000 | -120.000 | - |
| Egenkapital 31. december 2016 | 10.000 | 164.962 | 120.000 | 137.555 | 432.517 |

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SEB Ejendomme II A/S er udarbejdet i overensstemmelse med 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 betalingspunktet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision mv.

Finansielle poster

De finansielle poster indeholder renter af mellemværender samt bankindestående.

BALANCE**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til den til kapitalandelen svarende andel af virksomhedernes regnskabsmæssige 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.

Hensættelse til skatter

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

| | 1.000 kr. | 2016 | 2015 | |
|---|---------------|-------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Note 2 Hoved- og nøgletal Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1.</p> | | | | |
| <p>Note 3 Administrationsomkostninger Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion. Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.</p> | | | | |
| <p>Note 4 Finansielle indtægter Renter fra tilknyttede virksomheder</p> | | | | |
| | | - | 219 | |
| | | - | 219 | |
| <p>Note 5 Finansielle omkostninger Renter af bankindeståender Renter til tilknyttede virksomheder</p> | | | | |
| | | -5 | -3 | |
| | | -30 | - | |
| | | -35 | -3 | |
| <p>Note 6 Selskabsskat Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.</p> | | | | |
| <p>Note 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Kostpris 1. januar Kostpris 31. december</p> | | | | |
| | | 267.206 | 267.206 | |
| | | 267.206 | 267.206 | |
| <p>Værdiregulering 1. januar Årets resultat Udlodning af udbytte Værdiregulering 31. december</p> | | | | |
| | | 67.354 | -3.857 | |
| | | 141.608 | 71.211 | |
| | | -44.000 | - | |
| | | 164.962 | 67.354 | |
| <p>Bogført værdi 31. december</p> | | | | |
| | | 432.168 | 334.560 | |
| | Aktivitet | Ejerandel % | Resultat iflg. årsrapport 2016 | Egenkapital iflg. årsrapport 2016 |
| Navn, hjemsted og retsform | | | | |
| SEB Huset P/S, København, partnerselskab | Ejendomsdrift | 100 | 141.608 | 432.168 |

Note 8

Selskabskapital

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Selskabskapital primo 2013 | 6.000 |
| Udvidelse af Selskabskapital | 4.000 |
| <u>Selskabskapital ultimo 2013</u> | <u>10.000</u> |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Selskabskapital primo 2014 | 10.000 |
| <u>Selskabskapital ultimo 2014</u> | <u>10.000</u> |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Selskabskapital primo 2015 | 10.000 |
| <u>Selskabskapital ultimo 2015</u> | <u>10.000</u> |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Selskabskapital primo 2016 | 10.000 |
| <u>Selskabskapital ultimo 2016</u> | <u>10.000</u> |

Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr.

Note 9

Eventualforpligtelser

Da aktiverne i selskabet og det 100% ejede datterselskab SEB Huset 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 16.652 tkr.

Note 10

Koncernregnskab

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori SEB Ejendomme II A/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, hvori SEB Ejendomme II 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 11

Koncerninterne transaktioner

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

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.

Note 12

Nærtstående parter

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

Note 13

Efterfølgende begivenheder

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

