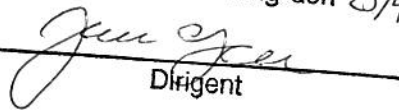


Godkendt på ordinær  
generalforsamling den 25/4-2

  
Dirigent

## **SEB Ejendomme II A/S**

CVR-nr. 28 88 55 55  
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)  
Jorn 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 II 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](http://www.sebpension.dk)  
CVR-nr. 28 88 55 55

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Ledelsens beretning	1
Ledespåtegning	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 m.v.	-	47.380	61.839	46.100	43.499
Resultat af ordinær primær drift	-10	23.499	24.207	25.256	34.216
Øvrige finansielle poster	216	-8.799	-2.340	-4.382	1.104
Årets resultat	71.417	-4.508	-44.686	10.330	1.631
Investeringsæjd./Investeringsæjd. under opførelse	-	-	1.082.520	1.148.033	1.140.597
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-	-	83.651	17.979	66.810
Balancesum	334.980	263.920	1.132.660	1.182.073	1.165.211
Egenkapital	334.980	263.563	497.071	101.757	91.427
Kortfristet gæld	-	357	635.589	1.080.316	1.073.784

---

## 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 71.417 tkr. mod et underskud i 2014 på 4.508 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Lejeindtægter er formindsket fra 47.380 tkr. i 2014 til 0 tkr. i 2015 ligesom driftsomkostninger tilsvarende er formindsket fra 23.837 tkr. i 2014 til 0 tkr. i 2015. Ovenstående skyldes, at selskabets ejendom Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, København V, er overdraget i 4. kvartal 2014 til datterselskab, jf. nedenfor.

## Årets aktiviteter

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

## 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

Resultatet forventes at ligge på niveau med 2015 for værdireguleringer, da ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, ejet af datterselskabet SEB Huset P/S, er fuldt udlejet.

# 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)

### Jorn Styczen (bestyrelsesmedlem)

## Direktionen

### Solveig Rannje (adm. direktør)

DAN-SEB I A/S (bestyrelsesmedlem)

Interessentskabet af 23. december 1991 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen Vejlsoparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dt Vejlsoparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dy Vejlsoparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Klampenborgvej 244 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen GF 373 (bestyrelsesmedlem)

Ejerlejlighedsforeningen Roersvej 33, Odense (bestyrelsesmedlem)

Ejendomsforeningen Danmark (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Bavnehøj Park (bestyrelsesmedlem)

# LEDELSESPÅTEGNING

4

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

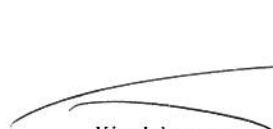
København, den 9. februar 2016

Direktion



Solveig Rannje

Bestyrelsen



Kim Johansen  
Formand



Mark Payne  
Næstformand



Jørn Styczen

Til kapitalejeren i SEB Ejendomme II A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEB Ejendomme II 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 udføre 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.

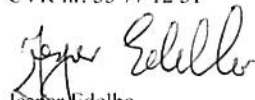
## Konklusion

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



# RESULTATOPGØRELSE

6

Note	1.000 kr.	2015	2014
Lejeindtægter m.v.		-	47.380
Driftsomkostninger		-	-23.837
<b>Bruttoresultat</b>		-	<b>23.543</b>
Administrationsomkostninger		-10	-45
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-10</b>	<b>23.499</b>
6 Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder		71.211	-3.857
Tab ved salg samt værdireguleringer til dagsværdi		-	-15.351
3 Renteindtægter mv.		219	23
4 Renteudgifter mv.		-3	-8.822
		71.427	-28.007
<b>Årets resultat</b>		<b>71.417</b>	<b>-4.508</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		71.417	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-67.354	
Overført overskud 1. januar 2015		253.563	
Til disposition		257.626	
Foreslået udbytte		-44.000	
Overført til overført overskud		213.626	

5 Selskabsskat

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		334.560	263.349
<b>Investeringer i tilknyttede virksomheder</b>		<b>334.560</b>	<b>263.349</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		354	-
Andre tilgodehavender		-	100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>354</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66</b>	<b>471</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>420</b>	<b>571</b>
<b>Aktiver</b>		<b>334.980</b>	<b>263.920</b>

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2015	2014
<b>Passiver</b>			
7 Selskabskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		67.354	-
Overført overskud		213.626	253.563
Foreslået udbytte		44.000	-
<b>Egenkapital</b>		<b>334.980</b>	<b>263.563</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	357
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>-</b>	<b>357</b>
<b>Passiver</b>		<b>334.980</b>	<b>263.920</b>
8 Eventualforpligtelser			
9 Koncernregnskab			
10 Koncerninterne transaktioner			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	<b>10.000</b>	-	-	<b>487.071</b>	<b>497.071</b>
Betalt udbytte	-	-	-	-229.000	-229.000
Årets overskud	-	-	-	-4.508	-4.508
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>10.000</b>	-	-	<b>253.563</b>	<b>263.563</b>
Årets overskud	-	-	-	71.417	71.417
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-	67.354	-	-67.354	-
Foreslået udbytte	-	-	44.000	-44.000	-
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>10.000</b>	<b>67.354</b>	<b>44.000</b>	<b>213.626</b>	<b>334.980</b>

## Note 1

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SEB Ejendomme II A/S er udarbejdet i overensstemmelse med 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 indtjent af moderselskabet SEB Pensionsforsikring A/S.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Generelt

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision.

### 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 skønnet dagsværdi ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imodegælde 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 2016, 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 forpligtelsernes dagsværdi.

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

# NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

11

	1.000 kr.	2015	2014
<b>Note 2</b>			
<b>Hoved- og nøgletal</b>			
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.			
<b>Note 3</b>			
<b>Renteindtægter mv.</b>			
Renter fra tilknyttede virksomheder (nettoficeret i 2015)		219	-
Renter af bankindeståender		-	23
		<u>219</u>	<u>23</u>
<b>Note 4</b>			
<b>Renteudgifter mv.</b>			
Renter af bankindeståender		-3	-
Renter til tilknyttede virksomheder		-	-8.822
		<u>-3</u>	<u>-8.822</u>
<b>Note 5</b>			
<b>Selskabsskat</b>			
Der er ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.			

# NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

12

	1.000 kr.	2015	2014
<b>Note 6</b>			
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Samlet anskaffelsessum ved årets begyndelse		267.206	-
Tilgang ved fusion		-	267.206
		<b>267.206</b>	<b>267.206</b>
Overført resultat ved årets begyndelse		-3.857	-
Årets resultat		71.211	-3.857
		<b>67.354</b>	<b>-3.857</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>334.560</b>	<b>263.349</b>

Navn, hjemsted og retsform	Aktivitet	Ejerandel %	Resultat iflg. årsrapport 2015	Egenkapital iflg. årsrapport 2015
SEB Huset P/S, København, partnerselskab	Ejendomsdrift	100	71.211	334.560

## Note 7

### Selskabskapital

Selskabskapital primo 2013	6.000
Udvidelse af Selskabskapital	4.000
Selskabskapital ultimo 2013	10.000
Selskabskapital primo 2014	10.000
Selskabskapital ultimo 2014	10.000
Selskabskapital primo 2015	10.000
Selskabskapital ultimo 2015	10.000

Selskabskapitalen tidligere år er uforandret.  
Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr.

## Note 8

### 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 2016, ville der påhvile selskabet en udskudt skattebyrde på 13.919 tkr.

## Note 9

### 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 10

### Koncerninterne transaktioner

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

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.