

DAN-SEB I A/S

CVR-nr. 29810400
c/o SEB Pension A/S
Bernstorffsgade 50
1577 København V

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 9. februar 2016

Jørn Jeppesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæring	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

NAVN: DAN-SEB I A/S
ADRESSE: BERNSTORFFSGADE 50, POSTBOKS 100, 1577 KØBENHAVN V

CVR-NR.: 29810400
STIFTET: 16.04.2007

HJEMSTEDSKOMMUNE: KØBENHAVN

REGNSKABSÅR: 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BESTYRELSE:

EJENDOMSDIREKTØR PETER MERING, FORMAND
ANDRE SCHARF
SOLVEIG RANNJE
THOMAS ENGSTRØM

DIREKTION:

EJENDOMSCHEF EVA HANDEST
SOLVEIG RANNJE

REVISION:

PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
STRANDVEJEN 44
2900 HELLERUP

GENERALFORSAMLING:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDES DEN 9. FEBRUAR, 2016, KL.08.00 PÅ PARALLELVEJ 17, 2800
KGS. LYNGBY.

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

TKR	2015	2014	2013	2012	2011
Lejeindtægter	2.873	2.785	2.711	2.534	2.306
Resultat af ordinær primær drift	2.175	1.905	2.042	1.842	1.688
Finansielle poster, netto	-1.128	-1.134	-1.134	-1.152	-2.732
Årets resultat	1.047	771	908	690	-1.044
Anlægsaktiver, tilgang	0	114	171	1.902	33
Aktiver i alt	76.824	79.764	77.744	75.636	73.772
Egenkapital	26.149	25.102	24.331	23.423	22.733
Selskabskapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, drive og udvikle ejendommen klampenborgvej 244 A-C og Gasværksvej 6, Kgs. Lyngby, samt eventuelle andre ejendomme i Lyngby-området, som selskabet efter bestyrelsens beslutning måtte erhverve.

Årets resultat

Resultatet for 2015 udgør 1.047 t.kr., mod 771 t.kr. året før.

Årets resultat svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2014 og anses for tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af ejendommene sker til anskaffelsessum med tillæg af anskaffelsesomkostninger og påløbne udviklingsomkostninger, samt en skønnet værdiregulering i 2008 på 2,75% af værdien pr. 1. januar 2008. Den samlede ejendomsværdi udgør 74.845 t.kr. Den således fastsatte ejendomsværdi svarer efter vores skøn til byggeretsværdien, såfremt det måtte blive besluttet at foretage hel eller delvis nedrivning af de eksisterende bygninger med henblik på nyopførelse.

Selskabets finansiering er ydet af selskabets aktionærer. Lånet er et fast forrentet ansvarligt lån, der ultimo året udgør 45.350 t.kr. Der er ikke afdraget på lånet i regnskabsåret. Rentesatsen har siden 1. januar 2012 udgjort 2,5% p.a.

Selskabet har i 2015 opfyldt de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, hvorfor skatten af årets indkomst afholdes af ejerselskaberne. Selskabets udskudte skat er afsat i ejerselskaberne og er tillige oplyst i noten om eventualforpligtelser.

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Andre forhold

Den forretningsmæssige risiko for selskabet består i det væsentlige af udsving i ejendomspriser.

Andre sædvanlige risici for ejendomsselskaber i form af øgede omkostninger, svigtende lejebetaling og finansielle risici vurderes ikke væsentlige i relation til DAN-SEB I A/S' aktuelle situation.

DAN-SEB I A/S forventes også i 2016 at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten af selskabets indkomst vil blive afholdt af ejerselskaberne.

Forventninger til 2016

Selskabet forventer for 2016 et resultat, som er på niveau med 2015.

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2016

Direktion:

Solveig Rannje

Eva Handest

Bestyrelse:

Peter Mering, formand

Andre Scharf

Solveig Rannje

Thomas Engstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i DAN-SEB I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DAN-SEB I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 for 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

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note (T. kr.)	2015	2014
Lejeindtægter	2.873	2.785
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-698	-880
BRUTTORESULTAT	2.175	1.905
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.175	1.905
Finansielle indtægter	11	0
3 Finansielle omkostninger	-1.139	-1.134
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.047	771
ÅRETS RESULTAT	1.047	771
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.047	771
DISPONERET I ALT	1.047	771

BALANCE

31. december

Note (T. kr.)	2015	2014	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
4	Investeringsejendomme	74.845	74.845
Materielle anlægsaktiver i alt		74.845	74.845
Anlægsaktiver i alt		74.845	74.845
OMSÆTNINGSAKTIVER			
TILGODEHAVENDER			
	Andre tilgodehavender	0	56
Tilgodehavender i alt		0	56
LIKVIDE BEHOLDNINGER			
		1.979	4.863
Omsætningsaktiver i alt		1.979	4.919
AKTIVER I ALT		76.824	79.764
PASSIVER			
5	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	5.000	5.000
	Overført resultat	21.149	20.102
Egenkapital i alt		26.149	25.102
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT-OG LANGFRISTEDE)			
6	Gæld til associerede virksomheder	50.292	54.158
	Anden gæld	383	504
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		50.675	54.662
PASSIVER I ALT		76.824	79.764
7	Eventualforpligtelser		
8	Nærtstående parter		

Noter

Note (T. kr.)	2015	2014
---------------	------	------

1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investerings-ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår.

Finansielle indtægter

Indeholder renter og rentelignende indtægter af tilgodehavender og likvide beholdninger.

Finansielle omkostninger

Indeholder renter og rentelignende udgifter af gældsforpligtelser.

Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssekskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos livsforsikringssekskaberselskabet, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.

Udskudt skat opgøres ud fra gældsmetoden på alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

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.

Da selskabet fremover fortsat forventes at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssekskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringssekskaberselskabet. Den beregnede udskudte skat oplyses i noten om eventualforpligtelser.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indgår i selskabets hovedaktivitet og måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssekskaber og tværgående pensionskasser.

Dagsværdien er for selskabets ejendomme aktuelt værdiansat til anskaffelsessum med tillæg af afholdte projektomkostninger samt inflationsregulering. Dagsværdien svarer endvidere til byggeretsværdien ved hel eller delvis nedrivning af de eksisterende bygninger med henblik på nyopførelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Noter

Note (T. kr.)	2015	2014
---------------	------	------

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

Noter

Note (T. kr.)	2015	2014
2 OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME		
Der er ingen ansatte i selskabet, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
Administrationen udføres af eksternt administrator og af selskaber i SEB Pension koncernen og Danica Pension koncernen.		
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter til associerede virksomheder	-1.134	-1.134
Andre renteudgifter mv.	-5	0
Finansielle omkostninger i alt	-1.139	-1.134
4 INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	73.077	72.963
Tilgang	0	114
Kostpris ultimo	73.077	73.077
Værdireguleringer primo	1.768	1.768
Værdiregulering ultimo	1.768	1.768
Regnskabsmæssig værdi ultimo	74.845	74.845
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering	30.000	30.000

Noter

Note (T. kr.)	2015	2014
5 EGENKAPITAL		
Egenkapital primo	25.102	24.331
Årets resultat	1.047	771
Egenkapital ultimo	26.149	25.102
Selskabskapital primo	5.000	5.000
Selskabskapital ultimo	5.000	5.000
Overført resultat primo	20.102	19.331
Overført, jf. resultatdisponering	1.047	771
Overført resultat ultimo	21.149	20.102
Aktieantal á 1 kr.	5.000	5.000
Selskabets kapitalejere fordeler sig i følgende forhold:		
Ejerselskab:	Ejerandel:	
Danica Ejendomsselskab ApS	50,0%	
SEB Pensionsforsikring A/S	50,0%	
Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.		
6 GÆLD TIL ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER		
Lånet indestår afdragsfrit, indtil det opsiges af kreditor eller indfries helt eller delvist af debitor, med 14 dages varsel til et hvilket som helst tidspunkt. Renten udgør 2,5% p.a. (2014: 2,5%)		
7 EVENTUALFORPLIGTELSE		
Udskudt skat vedrører ejendomme og er jævnt fordelt på regnskabspraksis afsat i livsforsikrings-ejerselskaberne. Den udskudte skat udgør	4.218	3.761
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende moms-reguleringsforpligtelse udgør	1.907	1.911
8 NÆRTSTÅENDE PARTER		
Selskabet er 50% ejet af SEB Pensionsforsikring A/S, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Skandinaviska Enskilda Banken AB, Stockholm. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori DAN-SEB I A/S indgår som kapitalandel, og er samtidig moder-virksomhed for den mindste koncern, hvori DAN-SEB I A/S indgår som kapitalandel, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Skandinaviska Enskilda Banken AB, Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige.		
Selskabet er 50% ejet af Danica Ejendomsselskab ApS, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		