

DAN-SEB I A/S

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

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 27. februar 2018



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisions- påtegning	7
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

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:

PETER MERING, FORMAND

ANDRE SCHARF

SOLVEIG BIRTE RANNJE

THOMAS ENGSTRØM

DIREKTION:

EJENDOMSCHEF EVA HANDEST

EJENDOMSDIREKTØR SOLVEIG BIRTE RANNJE

REVISION:

PRICEWATERHOUSECOOPERS

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

STRANDVEJEN 44

2900 HELLERUP

GENERALFORSAMLING:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDES DEN 27. FEBRUAR 2018, KL.09.00 PÅ BERNSTORFFSGADE 50, 1577 KØBENHAVN V.

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

TKR	2017	2016	2015	2014	2013
Lejeindtægter	2.831	2.830	2.873	2.785	2.711
Resultat af ordinær primær drift	2.123	2.160	2.175	1.905	2.042
Finansielle poster, netto	-1.142	-1.146	-1.128	-1.134	-1.134
Årets resultat	981	1.014	1.047	771	908
Anlægsaktiver, tilgang	0	0	0	114	171
Aktiver i alt	75.861	75.958	76.824	79.764	77.744
Egenkapital	28.144	27.163	26.149	25.102	24.331
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 2017 udgør 981 t.kr., mod 1.014 t.kr. året før.

Årets resultat svarer til det forventede ifølge årsrapporten for 2016 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 ledelsens bedste skøn til byggeretsværdien, såfremt det måtte blive besluttet at foretage hel eller delvis nedrivning af de eksisterende bygninger med henblik på nyopførelse. Det er ledelsens vurdering, at byggeretsværdien svarer til dagsværdien.

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 2017 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.

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 2018 at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten af selskabets indkomst vil blive afholdt af ejerselskaberne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen 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 samt værdier af byggeretter.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer for 2018 et resultat, som er på niveau med 2017.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

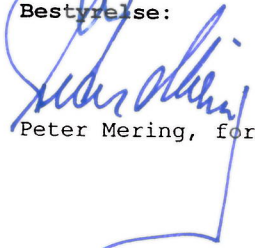
København, den 27. februar 2018


Direktion:



Solveig Birte Rannje



Eva Handest

Bestyrelse:


Peter Mering, formand


Andre Scharf


Solveig Birte Rannje


Thomas Engstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i DAN-SEB 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 DAN-SEB I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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

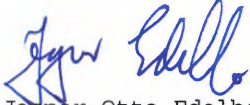
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, 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.

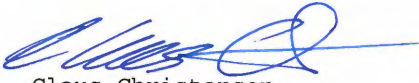
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 27. februar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor
mne10901


Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note (T. kr.)	2017	2016
Lejeindlægt	2.831	2.830
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-708	-670
BRUTTORESULTAT	2.123	2.160
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.123	2.160
3 Finansielle omkostninger	-1.142	-1.146
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	981	1.014
ÅRETS RESULTAT	981	1.014
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	981	1.014
DISPONERET I ALT	981	1.014

BALANCE

31. december

Note (T. kr.)	2017	2016	
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	175	130
	Tilgodehavender i alt	175	130
LIKVIDE BEHOLDNINGER			
	Omsætningsaktiver i alt	1.016	1.113
	AKTIVER I ALT	75.861	75.958
PASSIVER			
5	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	5.000	5.000
	Overført resultat	23.144	22.163
	Egenkapital i alt	28.144	27.163
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
6	Gæld til associerede virksomheder	47.092	48.292
	Anden gæld	625	503
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.717	48.795
	PASSIVER I ALT	75.861	75.958
7	Eventualforpligtelser		
8	Nærtstående parter		
9	Efterfølgende begivenheder		

Noter

Note (T. kr.)

2017

2016

1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Årsregnskabet aflægges i TDKK.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen 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 samt værdier af byggetter.

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter de periodiserede husejeindtægter 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.

Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssejerskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos livsforsikringsejerselskabet, 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 livsforsikringssejerskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringsejerselskabet. 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 ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssejerskabers og tværgående pensionskasser.

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

Noter

Note (T. kr.)	2017	2016
Tilgodehavender		
Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.		
Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.		

Noter

Note (T. kr.)	2017	2016
2		
OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME		
Der er ingen ansatte i selskabet, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
Administrationen udføres af ekstern 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.	-8	-12
Finansielle omkostninger i alt	-1.142	-1.146
4		
INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	73.077	73.077
Tilgang	0	0
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	23.500	23.500

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 ledelsens bedste skøn til byggeretsværdien, såfremt det måtte blive besluttet at foretage hel eller delvis nedrivning af de eksisterende bygninger med henblik på nyopførelse. Det er ledelsens vurdering, at byggeretsværdien svarer til dagsværdien.

Noter

Note (T. kr.)	2017	2016
5 EGENKAPITAL		
Egenkapital primo	27.163	26.149
Årets resultat	981	1.014
Egenkapital ultimo	28.144	27.163
Selskabskapital primo	5.000	5.000
Selskabskapital ultimo	5.000	5.000
Overført resultat primo	22.163	21.149
Overført, jf. resultatdisponering	981	1.014
Overført resultat ultimo	23.144	22.163
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. (2016: 2,5%)		
7 EVENTUALFORPLIGTELSER		
Udskudt skat vedrører ejendomme og er jævnt anvendt regnskabspraksis afsat i livsforsikringsejerselskaberne. Den udskudte skat udgør pr. 31. december	5.718	4.676
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	1.899	1.899
8 NÆRTSTÅENDE PARTER		
Selskabet er 50% ejet af SEB Pensionsforsikring A/S, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Skandinaviska Enskilda Banken AB, Stockholm.		
Selskabet er 50% ejet af Danica Ejendomsselskab ApS, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		
9 EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		
Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten		