

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den 25/4-201

  
Dirigent

## **SEB HUSET P/S**

CVR-nr. 36 41 47 31  
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 Ejendomme II A/S ejer samtlige aktier i  
SEB Huset P/S  
SEB Pensionsforsikring A/S ejer samtlige aktier i  
SEB Ejendomme II A/S

---

## Adresse mv.

Bernstorffsgade 50  
1577 København V  
Telefon 33 28 28 28  
Internet [www.sebpension.dk](http://www.sebpension.dk)  
CVR-nr. 36 41 47 31

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Ledelsens beretning	1
Ledelsespåtegning	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
		(23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.	77.386	12.986
Resultat af ordinær primær drift	42.624	2.379
Øvrige finansielle poster	-21.618	-5.130
Årets resultat	71.211	-3.857
Investeringsjendomme	1.128.500	1.069.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	9.295	1.107
Balancesum	1.161.391	1.073.636
Egenkapital	334.560	263.349
Kortfristet gæld	822.557	805.563

## 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 71.211 tkr. mod et underskud på 3.857 tkr i 2014. Det øgede resultat skyldes bl.a., at ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24, der blev overdraget til selskabet i 4. kvartal 2014, har været fuldt ejet i hele regnskabsåret.

Resultatet er endvidere påvirket af en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på i alt 50.205 tkr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Lejeindtægter udgør 77.386 tkr. Driftsomkostninger udgør 34.536 tkr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse 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 og gældsforpligtelser relateret til selskabets ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauet, mv.

## Årets aktiviteter

Ejendommen er fuldt udlejet med sidste indflytning pr. 1. februar 2015.

## 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 for værdireguleringer, forventes at være på niveau med 2015, da ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24 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)

### **Jørn Styczen (bestyrelsesmedlem)**

## **Direktionen**

### **Solveig Rannje (adm. direktør)**

DAN-SEB I A/S (bestyrelsesmedlem)

Interessentskabet af 23. december 1991 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dt Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen 1 dy Vejsøparken (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Klampenborgvej 244 (bestyrelsesmedlem)

Grundejerforeningen GF 373 (bestyrelsesmedlem)

Ejerlejlighedsforeningen Roersvej 33, Odense (bestyrelsesmedlem)

Ejendomsforeningen Danmark (bestyrelsesmedlem)

Ejerforeningen Bavnehoj Park (bestyrelsesmedlem)

# LEDELSESPÅTEGNING

4

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SEB Huset P/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

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER 5

Til kapitalejeren i SEB Huset P/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEB Huset P/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 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

6

Note	1.000 kr.	2015	2014 (23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.		77.386	12.986
Driftsomkostninger		-34.536	-10.605
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42.850</b>	<b>2.382</b>
Administrationsomkostninger		-226	-3
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>42.624</b>	<b>2.379</b>
Værdireguleringer til dagsværdi		50.205	-1.107
Investeringsomkostninger		-67	-976
3 Renteudgifter mv.		-21.551	-4.154
		<b>28.587</b>	<b>-6.236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71.211</b>	<b>-3.857</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		71.211	
Overført overskud 1. januar 2015		253.349	
Til disposition		324.560	
Foreslået udbytte		-44.000	
Overført til overført overskud		280.560	

4 Selskabsskat

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
5 Investeringsejendomme		1.128.500	1.069.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.128.500</b>	<b>1.069.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.128.500</b>	<b>1.069.000</b>
Tilgodehavende hos lejerne		14.253	-
Andre tilgodehavender		431	4.563
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.684</b>	<b>4.563</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.207</b>	<b>73</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.891</b>	<b>4.636</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.161.391</b>	<b>1.073.636</b>

# BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2015	2014
<b>Passiver</b>			
6 Selskabskapital		10.000	10.000
Overført overskud		280.560	253.349
Foreslået udbytte		44.000	-
<b>Egenkapital</b>		<b>334.560</b>	<b>263.349</b>
7 Deposita mv.		4.274	4.724
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.274</b>	<b>4.724</b>
Koncernlån		775.000	775.000
Mellemværende med lejerne		20.430	6.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.556	19.750
Anden gæld		5.571	4.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>822.557</b>	<b>805.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>826.831</b>	<b>810.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.161.391</b>	<b>1.073.636</b>
8 Eventualforpligtelser			
9 Koncernregnskab			
10 Koncerninterne transaktioner			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	<b>10.000</b>	-	-	487.071	497.071
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 værdi 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 Huset P/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

Der afsættes ikke indkomstskat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Indkomsten beskattes i stedet hos selskabets aktionærer.

## 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, advokat samt komplementarselskabet SEB Administration A/S.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

### Investeringsomkostninger

Investeringsomkostninger består af udgifter til advokat.

### Finansielle poster

De finansielle poster indeholder renter af mellemværender, bankindestående samt renter på lån.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens §38. Dagsværdien måles i henhold til Finanstilsynets retningslinier for værdiansættelse af investeringsejendomme i forsikringsselskaber.

Retningslinierne foreskriver, at dagsværdien af hovedparten af selskabets investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra forventede fremtidige driftsalter og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender og mellemværender måles til skønnet dagsværdi ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imodegælsen af tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

### 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>Renteudgifter mv.</b>			
Bankgebyrer		-2	-
Renter af bankindestående		-39	-
Renter til tilknyttede virksomheder (nettoficeret 2014 samt 2015)		-21.510	-4.154
		<u>-21.551</u>	<u>-4.154</u>
<b>Note 4</b>			
<b>Selskabsskat</b>			
Der betales ikke selskabsskat, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.			
<b>Note 5</b>			
<b>Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo		1.070.107	1.069.000
Tilgang		9.295	1.107
Kostpris ultimo		<u>1.079.402</u>	<u>1.070.107</u>
Opskrivninger primo		-	-
Årets opskrivninger		49.098	-
Opskrivninger ultimo		<u>49.098</u>	<u>-</u>
Ned- og afskrivninger primo		-1.107	-
Årets nedreguleringer		-	-1.107
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		1.107	-
Nedreguleringer ultimo		<u>-</u>	<u>-1.107</u>
Bogført værdi ved årets slutning		<u>1.128.500</u>	<u>1.069.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering		<u>706.000</u>	<u>706.000</u>
Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:		<u>4,55%</u>	<u>4,85%</u>

# NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

12

1.000 kr.

## Note 6

### Selskabskapital

Indskud ved stiftelse 23. oktober 2014	10.000
Selskabskapital ultimo 2014	10.000
Selskabskapital primo 2015	10.000
Selskabskapital ultimo 2015	10.000

Selskabskapitalen er fordelt på 10.000.000 aktier á 1 kr. eller multipla heraf.

## Note 7

### Deposita mv.

Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.

## Note 8

### Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 104.992 tkr. (2014: 127.424 tkr.).

## Note 9

### Koncernregnskab

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori SEB Huset P/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig modervirksomhed for den mindste koncern, hvori SEB Huset P/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 indholdt i koncernregnskabet.

## Note 10

### Koncerninterne transaktioner

Det koncernforbundne selskab SEB Administration A/S er indtrådt som komplementar i selskabet. Det årlige vederlag herfor udgør 10 tkr.

Selskabet køber en række ydelser på omkostningsdækkende basis eller på markedsbaserede vilkår hos SEB Administration A/S. Disse ydelser indgår i "Driftsomkostninger".

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

Herudover er der ikke foretaget væsentlige koncerninterne transaktioner.