

Godkendt på ordinær
generalforsamling den 25/4-2017


Dirigent: Helene Neergård Hove

SEB HUSET P/S

CVR-nr. 36 41 47 31
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 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
CVR-nr. 36 41 47 31

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
			(23/10-31/12)
Lejeindtægter m.v.	78.149	77.386	12.986
Resultat af ordinær primær drift	45.676	42.624	2.379
Resultat af finansielle poster	-17.488	-21.618	-5.130
Årets resultat	141.608	71.211	-3.857
Investeringsjendomme	1.244.399	1.128.500	1.069.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.479	9.295	1.107
Balancesum	1.255.280	1.161.391	1.073.636
Egenkapital	432.168	334.560	263.349
Kortfristet gæld	818.685	822.557	805.563

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 141.608 tkr. mod et overskud på 71.211 tkr. i 2015.

Resultatet er påvirket af en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på i alt 113.420 tkr.

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

Lejeindtægter udgør 78.149 tkr. Driftsomkostninger udgør 32.435 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, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

Årets aktiviteter

Ejendommen er fuldt udlejet og driften er tilfredsstillende.

Forventninger til 2017

Resultatet for værdireguleringer, forventes at være på niveau med 2016, da ejendommen Bernstorffsgade 50/Kalvebod Brygge 24 er fuldt udlejet.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2017

Direktion

Solweig Rannje

Bestyrelsen

Kim Johansen
Formand

Mark Payne
Næstformand

Pontus Bergekrans

Til kapitalejeren i SEB Huset P/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 Huset P/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
Lejeindtægter m.v.		78.149	77.386
Driftsomkostninger		-32.435	-34.536
		<u>45.714</u>	<u>42.850</u>
3 Administrationsomkostninger		-38	-226
		<u>45.676</u>	<u>42.624</u>
Resultat af ordinær primær drift		113.420	50.205
Værdireguleringer til dagsværdi		-	-67
Investeringsomkostninger		-17.488	-21.551
4 Finansielle omkostninger		95.932	28.587
		<u>141.608</u>	<u>71.211</u>
Årets resultat			
Resultatdisponering			
Årets resultat		141.608	
Overført overskud 1. januar 2016		280.560	
		<u>422.168</u>	
Til disposition		-120.000	
Foreslået udbytte		302.168	
Overført til overført overskud			
5 Selskabsskat			

BALANCE PR. 31. DECEMBER

7

Note	1.000 kr.	2016	2015
Aktiver			
6 Investeringsejendomme		1.244.399	1.128.500
Materielle anlægsaktiver		1.244.399	1.128.500
Anlægsaktiver		1.244.399	1.128.500
Tilgodehavende hos lejerne		-	14.253
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		350	-
Andre tilgodehavender		1.913	431
Tilgodehavender		2.263	14.684
Likvide beholdninger		8.618	18.207
Omsætningsaktiver		10.881	32.891
Aktiver		1.255.280	1.161.391

BALANCE PR. 31. DECEMBER

8

Note	1.000 kr.	2016	2015
Passiver			
7 Selskabskapital		10.000	10.000
Overført overskud		302.168	280.560
Foreslået udbytte		120.000	44.000
<u>Egenkapital</u>		<u>432.168</u>	<u>334.560</u>
8 Deposita mv.		4.427	4.274
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>4.427</u>	<u>4.274</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		805.000	796.556
Mellemværende med lejerne		9.085	20.430
Anden gæld		4.600	5.571
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>818.685</u>	<u>822.557</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>		<u>823.112</u>	<u>826.831</u>
<u>Passiver</u>		<u>1.255.280</u>	<u>1.161.391</u>
9 Eventualforpligtelser			
10 Koncernregnskab			
11 Koncerninterne transaktioner			
12 Nærtstående parter			
13 Efterfølgende begivenheder			

1.000 kr.	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	-	253.349	263.349
Årets overskud	-	-	71.211	71.211
Foreslået udbytte	-	44.000	-44.000	-
Egenkapital 31. december 2015	10.000	44.000	280.560	334.560
Betalt udbytte	-	-44.000	-	-44.000
Årets overskud	-	-	141.608	141.608
Foreslået udbytte	-	120.000	-120.000	-
Egenkapital 31. december 2016	10.000	120.000	302.168	432.168

Note 1**Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SEB Huset P/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

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 mv.

Værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi af selskabets investerings-ejendomme, 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****Investeringsejendomme**

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

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

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

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.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris som ikke afviger væsentligt fra pålydende/nominal værdi.

	1.000 kr.	2016	2015
Note 2			
Hoved- og nøgletal			
Selskabets hoved- og nøgletal fremgår af årsrapportens side 1			
Note 3			
Administrationsomkostninger			
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.			
Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af SEB Administration A/S.			
Note 4			
Finansielle omkostninger			
Bankgebyrer		-6	-2
Renter af bankindestående		-63	-39
Renter til tilknyttede virksomheder		-17.419	-21.510
		<u>-17.488</u>	<u>-21.551</u>
Note 5			
Selskabsskat			
Der betales ikke selskabsskat, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.			
Note 6			
Investeringsejendomme			
Kostpris primo		1.079.402	1.070.107
Tilgang		2.479	9.295
Kostpris ultimo		<u>1.081.881</u>	<u>1.079.402</u>
Opskrivninger primo		49.098	-
Årets opskrivninger		113.420	49.098
Opskrivninger ultimo		<u>162.518</u>	<u>49.098</u>
Ned- og afskrivninger primo		-	-1.107
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		-	1.107
Nedreguleringer ultimo		<u>-</u>	<u>-</u>
Bogført værdi ved årets slutning		<u>1.244.399</u>	<u>1.128.500</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>4,25%</u>	<u>4,55%</u>

1.000 kr.

Note 7

Selskabskapital

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

Selskabskapital primo 2015	10.000
Selskabskapital ultimo 2015	10.000

Selskabskapital primo 2016	10.000
Selskabskapital ultimo 2016	10.000

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

Note 8

Deposita mv.

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

Note 9

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med opførelse og udlejning af byggeri til erhvervsmæssig brug er på 80.173 tkr. (2015: 104.992 tkr.).

Note 10

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 indeholdt i koncernregnskabet.

Note 11

Koncerninterne transaktioner

Det koncernforbundne selskab SEB Administration A/S er 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.

Note 12

Nærtstående parter

Selskabet er ejet 100% af SEB Ejendomme II 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.

