

**Godkendt på ordinær
generalforsamling**

Dato: 24/01/2018

Dirigent: Helene Neergård Pedersen

Teknikerbyen 15-45 P/S

CVR-nr. 38 88 09 42

Bernstorffsgade 50

1577 København V

**Årsrapport for perioden
15. august – 31. december 2017**

GENERELLE OPLYSNINGER

Ledelse

Bestyrelse

Kim Johansen, formand
Mark Payne, næstformand
Pontus Bergekrans

Direktion

Solveig Rannje

Revisorer

Den uafhængige revisor

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Intern revision

Lars Falck Jørgensen, revisionschef

Ejerforhold

SEB Ejendomme I A/S ejer samtlige aktier i
Teknikerbyen 15-45 P/S
SEB Pensionsforsikring A/S ejer samtlige aktier i
SEB Ejendomme I A/S

Adresse mv.

Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon 33 28 28 28
Internet www.sebpension.dk
CVR-nr. 38 88 09 42

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse	4
Balance pr. 31. december	5
Noter til resultatopgørelse og balance	7

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. august - 31. december 2017 for Teknikerbyen 15-45 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2018

Direktion

Solveig Rannje

Bestyrelsen

Kim Johansen
Formand

Mark Payne
Næstformand

Pontus Bergekrans

Til kapitalejeren i Teknikerbyen 15-45 P/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 15. august - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet Teknikerbyen 15-45 P/S for regnskabsåret 15. august - 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.

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 24. januar 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor
mne10901

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Note	1.000 kr.	15. aug - 31. dec 2017
Lejeindtægter m.v.		15.702
Driftsomkostninger		-2.230
Bruttoresultat		13.472
3 Administrationsomkostninger		-10
Resultat af ordinær primær drift		13.462
Værdireguleringer til dagsværdi		24.960
4 Finansielle omkostninger		-17
		24.943
Årets resultat		38.405
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.900
Overført resultat		20.505
		38.405

BALANCE PR. 31. DECEMBER

5

Note	1.000 kr.	2017
Aktiver		
5 <u>Investeringsejendomme</u>		<u>489.344</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>489.344</u>
Anlægsaktiver		<u>489.344</u>
<u>Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber</u>		<u>2.400</u>
Tilgodehavender		<u>2.400</u>
Likvide beholdninger		<u>12.908</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.308</u>
Aktiver		<u>504.652</u>

Note	1.000 kr.	2017
Passiver		
Selskabskapital		10.000
Foreslået udbytte		17.900
Overført overskud		461.844
6 Egenkapital		489.744
7 Deposita mv.		13.004
Langfristede gældsforpligtelser		13.004
Anden gæld		1.904
Kortfristede gældsforpligtelser		1.904
Gældsforpligtelser		14.908
Passiver		504.652

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Hovedaktivitet
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Koncernregnskab
- 10 Efterfølgende begivenheder

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teknikerbyen 15-45 P/S er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

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. 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.

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 investeringsejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer, mv.

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 kapitalejer.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

Nettoomsætning (lejeindtægter m.v.)

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 den fuldt ansvarlige deltager SEB Administration A/S.

Værdireguleringer til dagsværdi

Værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

De finansielle poster indeholder renter af mellemværender.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. ÅRL §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 ved årets slutning, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld og finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris som ikke afviger væsentligt fra nominel værdi.

1.000 kr.

2017

Note 2

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i, købe, sælge, leje og udleje fast ejendom og enhver anden i forbindelse hermed, stående virksomhed.

Note 3

Administrationsomkostninger

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.
Selskabet har ingen medarbejdere, og der er derfor ikke udbetalt løn.
Administrationen varetages af SEB Administration A/S.

Note 4

Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder

-17

-17

Note 5

Investeringsejendomme

Kostpris primo

-

Tilgang

464.384

Kostpris ultimo

464.384

Årets opskrivninger

24.960

Opskrivninger ultimo

24.960

Bogført værdi ved årets slutning

489.344

Afkastkrav til grund og bygninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens markedsværdi:

5,44%

1.000 kr.

2017

Note 6

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud	I alt
Stiftelse 15. august 2017	10.000	-	441.339	451.339
Årets overskud	-	17.900	20.505	38.405
Egenkapital 31. december 2017	10.000	17.900	461.844	489.744

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 24.321 tkr. pr. 31. december 2017.

Selskabet indgår i fællesregistrering vedrørende merværdiafgift og lønsumsafgift med hovedparten af de øvrige danske selskaber og filialer i SEB-koncernen, og hæfter solidarisk med disse enheder herfor.

Note 9

Koncernregnskab

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm, Sverige, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Teknikerbyen 15-45 P/S indgår som dattervirksomhed, og er samtidig moder-virksomhed for den mindste koncern, hvori Teknikerbyen 15-45 P/S indgår som dattervirksomhed, og for hvilken der udarbejdes koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

Note 10

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.