SEMEN
Ejendomsaktieselskab
Årsrapport for 2014

CVR-nr. 24 64 45 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/4 2015

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Intern revisions påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for SEMEN Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2015

Direktion

Jan Kamp Justesen
adm. direktør

Bestyrelse

Finn Jellingsø
formand

Kirsten Petry
næstformand

Jørn Anker-Svendsen

Carsten Mørck-Pedersen

Finn Pedersen

Intern revisions påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for SEMEN Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision
Revisionen er udført efter internationale standarder om revision. Disse standarder kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevist efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet, herunder undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. marts 2015

Peter Nordvig Præst
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SEMEN Ejendomsaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SEMEN Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. marts 2015
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SEMEN Ejendomsaktieselskab Farvergade 17 1463 København K CVR-nr.: 24 64 45 10 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Finn Jellingsø, formand Kirsten Petry, næstformand Jørn Anker-Svendsen Carsten Mørck-Pedersen Finn Pedersen
Direktion	Jan Kamp Justesen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Intern Revision	Revisionschef Peter Nordvig Præst

Ledelsesberetning

Årsrapporten for SEMEN Ejendomsaktieselskab for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er i året foretaget ændringer i klassifikationen af enkelte regnskabsposter, ligesom opstilling af resultatopgørelsen er ændret. Ændringerne har ingen effekt på årets resultat, balance eller egenkapital. Årsrapporten er derudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af investering i udlejningsejendomme, herunder moderselskabets domicilejendom Farvergade 17.

Udvikling i året

Selskabets resultat udgør et overskud på TDKK 5.513 mod TDKK 5.829 i 2013, hvilket anses for tilfredsstillende.

Resultatet indeholder en nettonedskrivning af ejendommenes værdi på TDKK 3.596. Ejendommene er værdiansat med et afkastkrav på 5,0 % for erhvervsejendommen Farvergade 17, 4,0 % for beboelsesejendommen Rødager Allé, og 3,5 % for de øvrige ejendomme.

Udlejningsprocenten i selskabets ejendomme udgør 93,6 %.

Selskabets egenkapital udgør TDKK 205.198 pr. 31. december 2014.

Selskabets datterselskab A. Mischou & Co's Eftf. A/S er likvideret pr. 28. februar 2014. Selskabet har i forbindelse med likvidationen afholdt omkostninger på TDKK 12.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme sker efter afkastmetoden ud fra forventet driftsafkast og afkastprocent på de enkelte ejendomme. Der kan i perioder være usikkerhed omkring værdiansættelsen under hensyn til markedssituationen. Der er ikke forekommet øvrige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Nettoomsætning		**15.995**	**15.325**
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-6.547	-5.940
Andre eksterne omkostninger		-1.557	-1.691
Bruttoresultat før værdireguleringer		**7.891**	**7.694**
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	-3.596	-3.175
Bruttoresultat efter værdireguleringer		**4.295**	**4.519**
Personaleomkostninger	2	-1.303	-1.400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-411	-411
Resultat før finansielle poster		**2.581**	**2.708**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-12	1.162
Finansielle indtægter	4	195	278
Finansielle omkostninger	5	-15	-94
Resultat før skat		**2.749**	**4.054**
Skat af årets resultat	6	2.764	1.775
Årets resultat		**5.513**	**5.829**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.565	-44.557
Overført resultat	7.078	50.386
	5.513	**5.829**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Investeringsejendomme		213.360	212.484
Materielle anlægsaktiver	7	**213.360**	**212.484**
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	4.065
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**4.065**
Anlægsaktiver		**213.360**	**216.549**
Andre tilgodehavender		975	1.827
Tilgodehavender		**975**	**1.827**
Likvide beholdninger		**13.935**	**25.666**
Omsætningsaktiver		**14.910**	**27.493**
Aktiver		**228.270**	**244.042**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	1.565
Overført resultat		150.198	143.120
Egenkapital	9	**205.198**	**199.685**
Hensættelse til udskudt skat		13.851	18.049
Hensatte forpligtelser		**13.851**	**18.049**
Gæld til tilknyttede virksomheder		38	17.296
Selskabsskat		1.489	1.429
Anden gæld		7.694	7.583
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.221**	**26.308**
Gældsforpligtelser		**9.221**	**26.308**
Passiver		**228.270**	**244.042**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2014				
Egenkapital 1. januar	55.000	1.565	143.120	199.685
Årets resultat	0	-1.565	7.078	5.513
Egenkapital 31. december	**55.000**	**0**	**150.198**	**205.198**
2013				
Egenkapital 1. januar	55.000	46.122	147.734	248.856
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-55.000	-55.000
Årets resultat	0	-44.557	50.386	5.829
Egenkapital 31. december	**55.000**	**1.565**	**143.120**	**199.685**

Noter til årsrapporten

		2014 TDKK	2013 TDKK
1	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.596	-3.175
		-3.596	**-3.175**
2	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	1.303	1.400
		1.303	**1.400**
3	**Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	411	411
		411	**411**
4	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	195	278
		195	**278**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15	94
		15	**94**
6	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	1.487	1.443
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-53	27
	Årets ændring i udskudt skat	-4.198	-3.245
		-2.764	**-1.775**

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	104.405
Tilgang i årets løb	4.884
Kostpris 31. december	109.289
Opskrivninger 1. januar	119.455
Årets opskrivninger	2.707
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.420
Opskrivninger 31. december	120.742
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.376
Årets nedskrivninger	4.884
Årets afskrivninger	411
Ned- og afskrivninger 31. december	16.671
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**213.360**

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør TDKK 254.000.

Noter til årsrapporten

	2014 TDKK	2013 TDKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	2.500	2.500
Afgang i årets løb	-2.500	0
Kostpris 31. december	0	2.500
Værdireguleringer 1. januar	1.565	48.039
Årets afgang	-1.565	0
Årets værdiregulering	0	1.162
Udbytte til moderselskabet	0	-47.636
Værdireguleringer 31. december	0	1.565
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**4.065**

9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 55.000 aktier à nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i LB koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LB Forsikring A/S, Danmark 100%

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet LB Forsikring A/S som det mindste koncernregnskab og i koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a som det største koncernregnskab.

Koncernrapporten for LB Forsikring A/S som det mindste koncernregnskab og i koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a som det største koncernregnskab kan rekvireres på følgende adresse:

Farvergade 17, 1463 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SEMEN Ejendomsaktieselskab for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er i året foretaget ændringer i klassifikationen af enkelte regnskabsposter, ligesom opstilling af resultatopgørelsen er ændret. Ændringerne har ingen effekt på årets resultat, balance eller egenkapital. Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter afkastmetoden, der indebærer, at dagsværdien af selskabets ejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra et forventet fremtidigt driftsafkast og en afkastprocent (forrentningskrav) samt salgsbestræbelser inden for en rimelig tidshorisont. Denne værdi reguleres for særlige forhold som midlertidigt påvirker ejendommens indtjening.

Regnskabspraksis

Afkastprocenten fastsættes under hensyntagen til den enkelte ejendomstype, beliggenhed, anvendelse m.m. samt gældende konjunkturforhold.

Kapitalandele i dattervirksomhederne

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.