

# Årsrapport 2016

## Seniorbolig Danmark K/S

CVR-nr. 36 50 67 33  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Seniorbolig Danmark K/S

Årsrapport for perioden  
1. januar 2016 – 31. december 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

26. januar 2017

---

Dirigent: Kasper Ahrndt Lorenzen

## Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

---

Seniorbolig Danmark K/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

www.atp-ejendomme.dk  
E-mail: [atpe@atp-ejendomme.dk](mailto:atpe@atp-ejendomme.dk)

CVR-nr 36 50 67 33  
Hjemsted: København

## **Bestyrelse**

Michael Nielsen (formand)  
Allan Mikkelsen  
Lars Gjørret

## **Revision**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 33 96 35 56

## **Ejerforhold**

Seniorbolig Danmark K/S er et 100% ejet datterselskab af  
ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K.

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2017.

## **Komplementar**

Seniorbolig Komplementar ApS

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at foretage investeringer i senior- og plejeboliger. I 2016 har selskabet via et datterselskab erhvervet en ejendom på Frederiksberg i København, som er udlejet til en privat plejeoperatør.

Selskabet modtager investerings- og management ydelser fra en ekstern virksomhed som har specialiseret sig i at levere sådanne ydelser. Der betales løbende et honorar herfor.

Den løbende administration af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2016 har modtaget et administrationshonorar på markeds-mæssige vilkår herfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 opnåede selskabet et resultat på -2.691 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af tilknyttede virksomheder 1.173 t.kr. Resultatet svarer til forventningerne.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

I 2017 forventer selskabet et resultat som er bedre end i 2016.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Seniorbolig Danmark K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 26. januar 2017

**Bestyrelse**

Michael Nielsen  
*formand*

Allan Mikkelsen

Lars Gjørret

# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Seniorbolig Danmark K/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for 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 stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige 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.

#### 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.

Hillerød, den 26. januar 2017

Peter Jochimsen  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Seniorbolig Danmark K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

### 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 årsregnskabet". 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 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

# Revisionspåtegninger

---

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.



# Revisionspåtegninger

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 26. januar 2017

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

# Resultatopgørelse

---

Note		2016 t.kr.	30/1- 31/12 2015 t.kr.
2	Administrationsomkostninger	<u>-3.868</u>	<u>-5.198</u>
	<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>-3.868</b>	<b>-5.198</b>
3	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	1.173	0
	Finansielle udgifter	<u>-2</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.697</u></b>	<b><u>-5.198</u></b>
	Overført resultat disponeres således:		
	Årets resultat	-2.697	
	Overført resultat	<u>-5.198</u>	
	<b>Resultat til fordeling</b>	<b><u>-7.894</u></b>	
	Foreslået udbytte	0	
	Overført til næste år	<u>-7.894</u>	
	<b>Fordelt resultat</b>	<b><u>-7.894</u></b>	

# Balance pr. 31. december

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.949	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.949</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	14	782
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14</b>	<b>782</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>42.963</b>	<b>782</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditselskabskapital	50.750	5.900
	Overført resultat	-7.894	-5.198
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.856</b>	<b>702</b>
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108	0
	Anden gæld	0	80
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>108</b>	<b>80</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>42.963</b>	<b>782</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
5	Kategorier af finansielle instrumenter		
6	Oplysning om dagsværdi		
7	Finansielle risici		
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter og ejerforhold		
10	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	5.900	-5.198	702
Indbetaling af kommanditselskabskapital	44.850		44.850
Årets resultat		-2.697	-2.697
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>50.750</b>	<b>-7.894</b>	<b>42.856</b>

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
<b>Egenkapital pr. 30. januar 2015</b>	0	0	0
Indbetaling af kommanditselskabskapital	5.900		5.900
Årets resultat	0	-5.198	-5.198
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	<b>5.900</b>	<b>-5.198</b>	<b>702</b>

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investoren indgået aftale om, at indbetale op til 500.000 t.kr. i takt med behovet for kapital i selskabet.

Pr. 31. december 2016 udgør investorernes tilsagn 449.250 t.kr.

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig Danmark K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab, da selskabet indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

### Effekt af ny regnskabsregulering

Ændringerne til Årsregnskabslovens §38 har medført, at selskabet ikke længere kan indregne investeringsaktiver til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Selskabet har derfor iht. ÅRL §37 stk. 5 valgt at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

I overensstemmelse med dagsværdioptionen (valgt) i IAS39 indregnes følgende aktiver til dagsværdi over resultatopgørelsen:

- Investeringer i tilknyttet virksomheder.

Anvendelse af de internationale regnskabsstandarder for finansielle aktiver og forpligtelser har ikke haft nogen effekt på indregning og måling, men alene medført en ændring i omfanget af noteoplysninger.

Øvrige ændringer i Årsregnskabsloven er implementeret uden at det har haft nogen effekt på selskabets resultat, balance og egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2015, men der er sket enkelte tilpasninger i præsentationen af posterne i resultatopgørelsen og balancen.

### Generelt om indregning og måling

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.

Køb og salg af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i balancen på handelsdagen.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter

---

## RESULTATOPGØRELSEN

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

### Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder omfatter udbytter samt realiserede og urealiserede værdireguleringer.

### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

### Skat

Selskabet er som kommanditselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter porteføljeselskaber og måles til dagsværdi på

balancedagen. Værdireguleringer indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Ved første indregning anvendes kostpris som det mest korrekte udtryk for dagsværdien for den foretagne investering.

Efterfølgende værdiansættelse af porteføljeselskaber foretages til dagsværdi. Såvel urealiserede værdireguleringer ved ændringer i dagsværdi og hel eller delvis afhændelse af porteføljeselskaber indregnes direkte i resultatopgørelsen under værdiregulering af tilknyttede virksomheder.

Udbytter indtægtsføres tilsvarende under værdiregulering af tilknyttede virksomheder.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Noter

---

Note		2016 t.kr.	2015 t.kr.		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>					
	Selskabet har ingen ansatte.				
<b>3 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>					
	<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)</b>				
	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	<u>1.173</u>	<u>0</u>		
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>					
	Tilgang	<u>41.776</u>	<u>0</u>		
	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<u><b>41.776</b></u>	<u><b>0</b></u>		
	Årets værdiregulering	<u>1.173</u>	<u>0</u>		
	<b>Regulering pr. 31. december</b>	<u><b>1.173</b></u>	<u><b>0</b></u>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>42.949</b></u>	<u><b>0</b></u>		
	<b>Selskabets navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
	SBDK Projekter I P/S	København	100%	42.901	1.175
	Komplementarselskabet				
	SBDK Projekter I ApS	København	100%	48	-2

# Noter

---

Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>5 Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>42.949</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)</b>	<b><u>42.949</u></b>	<b><u>0</u></b>
Likvide beholdninger	<u>14</u>	<u>782</u>
<b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>782</u></b>
Leverandørgæld og anden gæld	<u>108</u>	<u>80</u>
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b><u>108</u></b>	<b><u>80</u></b>

For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.



# Noter

## Note

### 6 Oplysning om dagsværdi

Aktiver (t.kr.)	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare Niveau 3	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	42.949	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.949</b>	<b>0</b>

Der har hverken i 2015 eller 2016 været overførsler mellem niveauerne.

For finansielle instrumenter, der er målt til dagsværdi ved brug af ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

	Kapitalandele i tilknyttede	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	1.173	0
Køb	41.776	0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>42.949</b>	<b>0</b>
Tab/gevinst på aktiver i behold	0	0

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i henholdsvis værdiregulering af tilknyttede virksomheder.

### Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi- hierarki	Anvendt værdiansættelses- metode	Anvendte observer- bare/ uobserver- bare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <sup>1</sup>	3	Rapporteret dagsværdi	-	-

<sup>1</sup> Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

# Noter

---

## Note

### 7 Finansielle risici

#### **Investerings- og markedsrisici**

Selskabet er via investering i den tilknyttede virksomhed eksponeret over for ejendomsmarkedet i Danmark, herunder den generelle økonomiske udvikling.

Investeringsejendomme i den tilknyttede virksomhed værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering.

#### **Driftsmæssige risici**

Selskabet har ikke nogen direkte væsentlige driftsmæssige risici, men via investeringer i det tilknyttede selskab er der indirekte driftsrisici der primært omfatter svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye lejerers soliditet vurderes.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Langt de fleste lejeindtægter reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Desuden indeholder en del lejekontrakter betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med lav inflation.

#### **Rente- og valutarisici**

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

#### **Kreditrisici**

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender.

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 14 t. kr.

#### **Forfaldsanalyse**

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser forfalder alle indenfor 1 år.

# Noter

---

## Note

### 8 Evenualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om honorar til ekstern manager vedrørende investeringsrådgivning og ejendomsforvaltning. Forpligtelsen vedrører ydelser som leveres i 2017 og kan mindst opgøres til 1,5 mio. kr.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets tilknyttede virksomheder, direktion og bestyrelse og disses nærtstående og moderselskabet ATP Ejendomme A/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>Management fee og adm. omkostninger</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
ATP Ejendomme A/S	48 t.kr.	
Seniorbolig komplementar ApS	15 t.kr.	
<b>Bestemmende indflydelse</b>		
ATP Ejendomme A/S		
Gothersgade 49, 1.		
1123 København K.	Ejer 100%	Ejer 100%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk).

### 10 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2016, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.