

Årsrapport 2018



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 2018 – 31. december 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

24. januar 2019

Dirigent: Kasper Ahrendt Lorenzen

Indhold

.....	2
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

CVR-nr 36 50 67 33
Hjemsted: København

Bestyrelse

Martin Vang Hansen (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 24. januar 2019.

Komplementar

ATP Ejendomme GP I ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at foretage investeringer i senior- og plejeboliger. I 2018 har selskabet bearbejdet et projekt med henblik på at opføre et nyt plejecenter i Gilleleje, Gribskov kommune. Opførelsen er påbegyndt medio 2018 og forventes færdigt ultimo 2019.

Selskabet modtager investerings- og managementydelser fra en ekstern virksomhed, som har specialiseret sig i at levere sådanne ydelser. Der betales løbende et honorar herfor. Samarbejdet ophører ultimo 2018.

Den løbende administration af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2018 har modtaget et administrationshonorar på markedsmæssige vilkår herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2018 opnåede selskabet et resultat på -884 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af tilknyttede virksomheder 2.771 t.kr. Resultatet er 109 t.kr. lavere end forventet og skyldes primært større omkostninger til rådgivere.

Selskabets ejendom er 100 pct. udlejet på færdiggørelsestidspunktet.

I 2019 forventer selskabet et resultat på 4,4 mio. kr.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 24. januar 2019

Bestyrelse

Martin Vang Hansen
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 2018. 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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 24. januar 2019

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 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 24. januar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
mne 29421

Lars Kronow
statsautoriseret revisor
mne 19708

Resultatopgørelse

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Udgifter vedrørende lejemål	<u>-2.564</u>	<u>0</u>
Ejendommens resultat	-2.564	0
2 Administrationsomkostninger	<u>-1.082</u>	<u>-1.973</u>
Resultat før finansielle poster mv.	-3.646	-1.973
3 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2.771	4.511
Finansielle udgifter	<u>-9</u>	<u>-1</u>
Årets resultat	<u>-884</u>	<u>2.537</u>
Årets resultat på -884 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>-884</u>	<u>2.537</u>
Fordelt resultat	<u>-884</u>	<u>2.537</u>

Balance pr. 31. december

Note		2018 t.kr.	2017 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendom	74.578	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	74.578	0
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.590	44.660
	Finansielle anlægsaktiver i alt	45.590	44.660
	Anlægsaktiver i alt	120.168	44.660
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	2.339	4.492
	Tilgodehavender i alt	2.339	4.492
	Likvide beholdninger	253	377
	Omsætningsaktiver i alt	2.592	4.869
	AKTIVER I ALT	122.760	49.529
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditselskabskapital	119.150	54.750
	Overført resultat	-6.241	-5.357
	Egenkapital i alt	112.909	49.393
	Kortfristet gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.849	116
	Anden gæld	2	20
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	9.851	136
	PASSIVER I ALT	122.760	49.529
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Kategorier af finansielle instrumenter		
7	Oplysning om dagsværdi		
8	Finansielle risici		
9	Nærtstående parter og ejerforhold		
10	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	54.750	-5.357	49.393
Indbetaling af kommanditselskabskapital	64.400		64.400
Årets resultat		-884	-884
Egenkapital pr. 31. december 2018	119.150	-6.241	112.909

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	50.750	-7.894	42.856
Indbetaling af kommanditselskabskapital	4.000		4.000
Årets resultat		2.537	2.537
Egenkapital pr. 31. december 2017	54.750	-5.357	49.393

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har ATP Ejendomme A/S indgået aftale om, at indbetale op til 500.000 t.kr. i takt med behovet for kapital i selskabet. Pr. 31. december 2018 udgør tilsagnet 380.850 t.kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig Danmark K/S for 2018 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.

Selskabet har 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2017.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved

Noter

opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene eventuelt reguleret til anslået markedsleje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen iht. IFRS9.

Selskabet er karakteriseret ved at være et investeringsselskab og har derfor valgt muligheden i IAS27 for at indregne investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi efter reglerne i IFRS9.

Selskabet anlægger konsekvent en porteføljebetragtning i forbindelse med investeringer. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til selskabets ledelse.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

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	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2 Administrationsomkostninger Selskabet har ingen ansatte.		
3 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	<u>2.771</u>	<u>4.511</u>
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris		
Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	0	0
Årets tilgang	74.578	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>74.578</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>74.578</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendomme vil efter opførelse bestå af et friplejehjem beliggende i Gilleleje på i alt 6.500 kvm.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,50% pr. 31. december 2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere den forventede dagsværdi af det færdige byggeri med 5,7 mio. kr.

Ved igangværende byggerier sammenholdes den bogførte værdi tillagt forventede færdiggørelsesomkostninger med den forventede dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet, og der foretages værdireguleringer, hvis der er forskel mellem disse.

Ejendommenes gennemsnitlige opførelsesomkostninger forventes at udgøre ca. 22.700 kr/kvm.

Noter

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 31. december	38.976	41.776
Årets tilgang	500	0
Salg / modtaget udbytte	-2.341	-2.800
Anskaffelsessum pr. 31. december	37.135	38.976
Regulering pr. 1. januar	5.684	1.173
Årets værdiregulering	2.771	4.511
Regulering pr. 31. december	8.455	5.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	45.590	44.660

Selskabets navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
SBDK Projekter I P/S	København	100%	45.141	2.822
BAV Seniorbolig P/S	København	100%	449	-51

6 Kategorier af finansielle instrumenter

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	45.590	44.660
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)	45.590	44.660
Likvide beholdninger	253	377
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	253	377
Leverandørgæld og anden gæld	9.851	136
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	9.851	136

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

Noter

Note

7 Oplysning om dagsværdi

Aktiver (t.kr.)	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare Niveau 3	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	45.590	44.660
I alt	0	0	0	0	45.590	44.660

Der har hverken i 2017 eller 2018 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 virksomheder	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	44.660	42.949
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	2.771	4.511
Køb	500	0
Salg / modtaget udbytte	-2.341	-2.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	45.590	44.660
Tab/gevinst på aktiver i behold	2.771	4.511

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i 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 ¹	3	Rapporteret dagsværdi	-	-

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

Noter

Note

8 Finansielle risici

Investerings- og markedsrisici

Selskabet er via investering i den tilknyttede virksomhed eksponeret over for ejendomsmarkedet i Danmark, herunder den generelle økonomiske udvikling. Det igangværende byggeri er udlejet på en længerevarende lejekontrakt, hvor lejen justeres såfremt byggeriet bliver dyrere end budgettet.

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 2.592 t. kr.

Forfaldsanalyse

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

Noter

Note

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:

	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	31 t.kr.	8 t.kr.

Udover ovenstående transaktioner har Seniorbolig Danmark K/S solgt samtlige aktier i Komplementarselskabet SBDK Projekter I ApS til moderselskabet ATP Ejendomme A/S. Transaktionen blev foretaget på markedsmæssige vilkår.

Bestemmende indflydelse	2018	2017
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.

10 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2018, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.