

# Årsrapport 2019



## 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 2019 – 31. december 2019

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

23. januar 2020

---

Dirigent: Bo Foged

## Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	6
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

# 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**

Kenneth Olsson (formand)  
Michael Nyholm Callisen  
Christian Michael Peter Hartmann

## **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 23. januar 2020.

## **Komplementar**

ATP Ejendomme GP I ApS

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er, at foretage investeringer i senior- og plejeboliger. I 2019 har selskabet færdigbygget et nyt plejecenter i Gilleleje, Gribskov kommune. Plejecentret er 100 pct. udlejet og blev taget i brug i september 2019.

Den løbende administration af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2019 har modtaget et administrationshonorar på markedsmæssige vilkår herfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2019 opnåede selskabet et resultat på 4.569 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af tilknyttede virksomheder 2.750 t.kr. Resultatet er 219 t.kr. lavere end forventet og skyldes primært større omkostninger til rådgivere.

Selskabet har i 2019 afhændet den tilknyttede BAV Seniorbolig P/S med en mindre avance.

I 2020 forventer selskabet et resultat på 4,4 mio. kr.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 23. januar 2020

**Bestyrelse**

Kenneth Olsson  
*formand*

Michael Nyholm Callisen

Christian Michael Peter Hartmann

# Revisionspåtegninger

---

## Intern Revisions påtegning

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring, Lønmodtagernes Dyrtidsfond og internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Revisionen er planlagt og udført således, at vi har vurderet de forretningsgange og interne kontrolprocedurer, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod regnskabsaflæggelsesprocessen og væsentlige forretningsmæssige risici.

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 interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vores revision har omfattet de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### 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, hvorvidt ledelsesberetningen indeholder de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav og at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 23. januar 2020

Christoffer Max Jensen  
*revisionschef*

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Seniorbolig Danmark K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 23. januar 2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
mne 29421

Lars Kronow  
statsautoriseret revisor  
mne 19708

# Resultatopgørelse

---

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Lejeindtægter	2.204	0
Udgifter vedrørende lejemål	<u>-240</u>	<u>-2.564</u>
<b>Ejendommens resultat</b>	<b>1.964</b>	<b>-2.564</b>
<b>2</b> Administrationsomkostninger	<u>-133</u>	<u>-1.082</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>1.831</b>	<b>-3.646</b>
<b>3</b> Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2.750	2.771
Finansielle udgifter	<u>-12</u>	<u>-9</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>4.569</u></b>	<b><u>-884</u></b>
Årets resultat på 4.569 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	4.569	-884
<b>Fordelt resultat</b>	<b><u>4.569</u></b>	<b><u>-884</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2019 t.kr.	2018 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendom	148.083	74.578
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>148.083</b>	<b>74.578</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.540	45.590
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.540</b>	<b>45.590</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>193.623</b>	<b>120.168</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	686	2.339
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>686</b>	<b>2.339</b>
	Likvide beholdninger	1.994	253
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.680</b>	<b>2.592</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>196.303</b>	<b>122.760</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditselskabskapital	183.300	119.150
	Overført underskud	-1.672	-6.241
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>181.628</b>	<b>112.909</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	8.592	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.592</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.020	9.841
	Gæld til tilknyttede selskaber	63	8
	Anden gæld	0	2
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.083</b>	<b>9.851</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.675</b>	<b>9.851</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>196.303</b>	<b>122.760</b>

# Balance pr. 31. december

---

## Note

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kategorier af finansielle instrumenter
- 7 Oplysning om dagsværdi
- 8 Finansielle risici
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Nærtstående parter og ejerforhold
- 11 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	119.150	-6.241	112.909
Indbetaling af kommanditselskabskapital	64.150		64.150
Årets resultat		4.569	4.569
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>183.300</b>	<b>-1.672</b>	<b>181.628</b>

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

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 2019 udgør resttilsagnet 316.700 t.kr.

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig Danmark K/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten 2018.

### 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets lejeindtægter fra udlejning af ejendommen. De anførte lejeindtægter egentlig husleje inkl. lejernes betaling af skatter og afgifter.

### 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 udgifter

Finansielle udgifter indeholder renteudgifter.

### 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.

# Noter

---

## 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 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 porteføljetragtning 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser omfatter deposita, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede selskaber og anden gæld. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



# Noter

---

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>2 Administrationsomkostninger</b> Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
<b>3 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter</b>		
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen</b>		
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2.441	2.771
Avance ved salg af BAV Seniorbolig P/S	109	0
Renteindtægter fra salg af BAV Seniorbolig P/S	200	0
<b>Værdiregulering i alt</b>	<u>2.750</u>	<u>2.771</u>
<b>Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>		
Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	74.578	0
Årets tilgang	73.505	74.578
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>148.083</u>	<u>74.578</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>148.083</u>	<u>74.578</u>

Selskabets investeringsejendomme består af et friplejehjem beliggende i Gilleleje på i alt 6.566 kvm.

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. 22.550 kr/kvm.

# Noter

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum pr. 31. december	37.135	38.976
Årets tilgang	0	500
Årets afgang	-391	-41
Modtaget udbytte	-2.100	-2.300
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>34.644</b>	<b>37.135</b>
<b>Regulering pr. 1. januar</b>	<b>8.455</b>	<b>5.684</b>
Årets værdiregulering	2.441	2.771
<b>Regulering pr. 31. december</b>	<b>10.896</b>	<b>8.455</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>45.540</b>	<b>45.590</b>

<u>Selskabs navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
SBDK Projekter I P/S	København	100%	45.540	2.499
BAV Seniorbolig P/S	København	0%	0	-58

## 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	45.540	45.590
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>45.540</b>	<b>45.590</b>
Likvide beholdninger	1.994	253
<b>Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>1.994</b>	<b>253</b>
Leverandørgæld og anden gæld	6.083	9.851
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>6.083</b>	<b>9.851</b>

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	45.540	45.590
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.540</b>	<b>45.590</b>

Der har hverken i 2019 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	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar</b>	45.590	44.660
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	2.441	2.771
Køb	-391	500
Salg / modtaget udbytte	-2.100	-2.341
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>45.540</b>	<b>45.590</b>
Tab/gevinst på aktiver i behold	2.499	2.771

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 <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

---

## 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 budgetteret.

Investerings ejendomme 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 lejeres 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 2.680 t.kr.

### Forfaldsanalyse

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

## 9 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti eller lignende forpligtelser udover hvad der fremgår af regnskabet.

# Noter

---

## Note

### 10 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) samt tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

Transaktioner med nærtstående parter afregnes på markedsbaserede vilkår.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>Management fee og adm. omkostninger</b>	<b>Gæld</b>
ATP Ejendomme A/S	240 t.kr.	63 t.kr.

Udover ovenstående transaktioner har Seniorbolig Danmark K/S solgt samtlige aktier i BAV Seniorbolig P/S. Transaktionen blev foretaget på markeds-mæssige vilkår.

<b>Bestemmende indflydelse</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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).

### 11 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2019, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.