

## **Seniorbolig P/S**

CVR-nr. 30 98 91 71

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 18. januar 2016



---

Tue Klitgaard Christensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Seniorbolig P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø  Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80  CVR-nr.: 30 98 91 71 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
<b>Direktion</b>	Marius Møller, Direktør
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for Seniorbolig P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

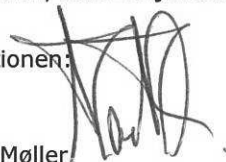
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2016

I direktionen:



Marius Møller

**Direktør**

I bestyrelsen:



Torben Möger Pedersen

**Formand**



Claus Stamp



Anders Bruun

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Seniorbolig P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig P/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 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.

København, den 18. januar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

  
Lone Møller Olsen  
Statsaut. revisor

  
Jens Ringbæk  
Statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 4.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Ørestad 4A ApS.

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Seniorbolig P/S er etableret med henblik på at danne grundlag for PensionDanmarks investeringer i ældreboligudlejningsejendomme i attraktive områder. Partnerselskaber har opført en ejendom Lyngby med boliger til udlejning.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

### Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 34 tusinde kr.

Årets resultat var i 2015 et overskud på 102 tusinde kr.

### Fremtiden

For året 2016 forventes et overskud i niveauet 1.613 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

### 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 selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

### Andre eksterne omkostninger, ejendomme

Andre eksterne omkostninger, ejendomme, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

### Andre eksterne omkostninger, administration

Andre eksterne omkostninger, administration, omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renter af likvide beholdninger.

### Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en beregnet markedsværdi, der er opgjort på baggrund af de forventede driftsindtægter og –udgifter samt med udgangspunkt i forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter og beliggende samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er efter behov inddraget i fastsættelsen af markedsværdien af ejendommen.

#### Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til aktionærer

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, men indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat særskilt skat i årsregnskabet.



## Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2015	2014
<i>Nettoomsætning</i>		
Lejeindtægter ejendomme	0	3.271
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.271</b>
Andre driftsindtægter	0	-2
<i>Andre eksterne omkostninger</i>		
Andre eksterne omkostninger, ejendomme	-48	-1.317
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>-48</b>	<b>1.952</b>
Andre eksterne omkostninger, administration	82	-1.003
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>34</b>	<b>949</b>
1 Værdiregulering af ejendomme	0	-11.506
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>34</b>	<b>-8.151</b>
<i>Finansielle poster</i>		
Andre finansielle indtægter	80	1.069
Øvrige finansielle omkostninger	-12	-2.460
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>68</b>	<b>-1.391</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>102</b>	<b>-9.541</b>
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	102	-9.541
<b>Disponeret i alt</b>	<b>102</b>	<b>-9.541</b>

## Balance

Tusinde kr.	2015	2014
Note		
<b>AKTIVER</b>		
1 Investeringsejendomme	33.958	33.781
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.958</b>	<b>33.781</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.958</b>	<b>33.781</b>
2 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.350	0
Andre tilgodehavender	0	138.301
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.350</b>	<b>138.301</b>
Likvide beholdninger	9	568
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>43.317</b>	<b>172.650</b>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	67.000	67.000
Overført resultat	-23.695	-23.798
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.305</b>	<b>43.202</b>
3 Gæld til aktionærer	0	128.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>128.721</b>
3 Gæld til aktionærer	0	685
Anden gæld	13	42
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13</b>	<b>727</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>43.317</b>	<b>172.650</b>
4 Ejerforhold		
5 Nærtstående partnere		

## Egenkapitaloppgørelse

Tusinde kr.

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>1. januar 2014</b>	<b>67.000</b>	<b>-14.256</b>	<b>52.744</b>
Årets resultat	-	-9.541	-9.541
<b>1. januar 2015</b>	<b>67.000</b>	<b>-23.798</b>	<b>43.202</b>
Årets resultat	-	102	102
<b>31. december 2015</b>	<b>67.000</b>	<b>-23.695</b>	<b>43.305</b>

De seneste 5 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Kapital- forhøjelse</b>	<b>Kapital- nedsættelse</b>
<b>2011</b>	67.000		
<b>2012</b>	67.000	-	
<b>2013</b>	67.000	-	
<b>2014</b>	67.000	-	
<b>2015</b>	67.000	-	

## Noter

Tusinde kr.

Note	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	41.884	195.727
Tilgang	177	0
Afgang	0	-153.843
Anskaffelsessum ultimo	42.061	41.884
Værdiregulering primo	-8.103	-10.445
Årets værdiregulering	0	-11.506
Tilbageført værdiregulering	0	13.847
Værdiregulering ultimo	-8.103	-8.103
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.958	33.781
Investeringsejendommen(e) er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på 4,75 pct.		
<b>2 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>	9.350	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2015.		
<b>3 Gæld til aktionærer</b>	0	129.406
Langfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2015.		
<b>4 Ejerforhold</b>		
Selskabet ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via <a href="http://www.pension.dk">www.pension.dk</a>		
<b>5 Nærtstående partnere</b>		
PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab med hjemsted i København besidder mere end 5 pct. af aktiekapitalen i selskabet og har bestemmende indflydelse.		