

# **Seniorbolig P/S**

CVR-nr. 30 98 91 71

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 4. februar 2021

---

Helle Hedeman Olsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	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
<b>Bestyrelse</b>	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
<b>Direktion</b>	Marius Møller, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2021

I direktionen:

Marius Møller  
**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen  
**Formand**

Claus Stampe

Anders Bruun

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Seniorbolig P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig P/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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 om 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 bl.a. 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.

### 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 20. januar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632

Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

mne34495

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 5.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Seniorbolig P/S er etableret med henblik på at danne grundlag for PensionDanmarks investeringer i ældreboligudlejningsejendomme i attraktive områder.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

### Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendommen var resultatet af selskabets drift et underskud på 963 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er negativ med 1.073 tusinde kr.

Årets resultat var i 2020 et underskud på 2.178 tusinde kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Fremtiden

For året 2021 forventes et resultat på niveau med indeværende år. 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.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Værdiansættelsen af ejendommen medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen af ejendommen foretages til dagsværdi efter afkastmetoden.

### 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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af ejendomme

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

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter fra tilgodehavender til tilknyttede virksomheder.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af markedsmetoden.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

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, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

## Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2020	2019
Andre eksterne omkostninger	-963	-1.237
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>-963</b>	<b>-1.237</b>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>-963</b>	<b>-1.237</b>
Værdiregulering af ejendomme	-1.073	-12.528
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.037</b>	<b>-13.765</b>
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	0	25
2 Finansielle omkostninger	-141	-2
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>-141</b>	<b>24</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.178</b>	<b>-13.741</b>
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	-2.178	-13.741
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.178</b>	<b>-13.741</b>

**Balance**

Tusinde kr.

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	69.971	15.842
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.971</b>	<b>15.842</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.971</b>	<b>15.842</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.397
Andre tilgodehavender	646	147
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	1.532	282
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.178</b>	<b>2.826</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>72.150</b>	<b>18.668</b>
<b>PASSIVER</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	33.000	32.582
Overført resultat	13.489	-13.916
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.489</b>	<b>18.666</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	20.335	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.335</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Anden gæld	5.326	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.326</b>	<b>2</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>72.150</b>	<b>18.668</b>
5 Ejerforhold		

## Noter

Tusinde kr.

Note	2020	2019
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25
	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9	0
Renteomkostninger i øvrigt	132	2
	<b>141</b>	<b>2</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum ultimo	101.656	46.453
Årets værdiregulering	-1.073	-12.528
Værdiregulering ultimo	-31.685	-30.612
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>69.971</b>	<b>15.842</b>
<b>Værdiansættelse 2020</b>		
Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på	4,375 pct.	
Ejendommen er værdiansat med et driftsafkast på 2.002 t.kr. i 2020, og efterfølgende indeksering på 1,50%.		
<b>Værdiansættelse 2019</b>		
Investeringsejendommen er værdiansat ud fra markedsmetoden, hvor grunden vurderes i forhold til sammenlignelige grunde i lokalområdet.	1.350 kr./kvm	
<b>4 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	20.335	0
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2020.		

## 5 Ejerforhold

Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Allé 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via [www.pensiondanmark.com](http://www.pensiondanmark.com)

Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.