

# Årsrapport 2017

## Seniorbolig Komplementar ApS

CVR-nr. 36 50 48 62  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Seniorbolig Komplementar ApS

Årsrapport for perioden  
1. januar 2017 – 31. december 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

25. januar 2018



Dirigent: Kasper Ahrndt Lorenzen

## Indhold

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

# Selskabsoplysninger

---

Seniorbolig Komplementar ApS  
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 48 62  
Hjemsted: København

## **Direktion**

Michael Nielsen

## **Revision**

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

## **Ejerforhold**

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

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2018.

# Ledelsesberetning

---

## **Hovedaktivitet**

Selskabets eneste aktivitet er at være komplementar i Seniorbolig Danmark K/S.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for selskabet for 2017 blev positivt med 7 t.kr., hvilket svarer til det forventede.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Seniorbolig Komplementar ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 25. januar 2018



Michael Nielsen

Direktion

# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Seniorbolig Komplementar ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 25. januar 2018



Peter Jochimsen  
revisionschef

# Revisionspåtegninger

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Seniorbolig Komplementar ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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 25. januar 2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor  
mne 24807



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
mne 29421

# Resultatopgørelse

---

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Administrationsindtægter	13	12
2	Administrationsomkostninger	<u>-6</u>	<u>-16</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>
	Finansielle udgifter	<u>-1</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6</b>	<b>-4</b>
	Skat af årets resultat	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>-3</u></b>
	Årets resultat på 7 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Årets resultat	7	-3
	Overført fra tidligere år	<u>-8</u>	<u>-5</u>
	<b>Resultat til fordeling</b>	<b><u>-1</u></b>	<b><u>-8</u></b>
	Overført til næste år	<u>-1</u>	<u>-8</u>
	<b>Fordelt resultat</b>	<b><u>-1</u></b>	<b><u>-8</u></b>

# Balance pr. 31. december

---

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	13	0
	Likvide beholdninger	94	102
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>107</u>	<u>102</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>107</u>	<u>102</u>
	<b>PASSIVER</b>		
3	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50	50
	Overført resultat	49	42
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>99</u>	<u>92</u>
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8	10
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8</u>	<u>10</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>107</u>	<u>102</u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
4	Eventualforpligtelser		
5	Nærtstående parter og ejerforhold		
6	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig Komplementar ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra 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.

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 2016.

### 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.

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

### Administrationsindtægter

Indeholder compensation for selskabets deltagelse som komplementar i Seniorbolig Danmark K/S.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

### Skat

Skat af årets resultat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

### Egenkapital

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 som omfatter andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

# Noter

---

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>2 Administrationsomkostninger</b> Selskabet har ingen ansatte.		
<b>3 Egenkapital</b>		
Anpartskapital pr. 1. januar	<u>50</u>	<u>50</u>
Anpartskapital pr. 31. december	<u>50</u>	<u>50</u>
<b>Overført overskud</b>		
Overført overskud pr. 1. januar	42	45
Overført af årets resultat	7	-3
Overført overskud pr. 31. december	<u>49</u>	<u>42</u>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<u>99</u>	<u>92</u>

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i Seniorbolig Danmark K/S med deraf følgende ubegrænset hæftelse for K/S'ets forpligtelser.

Pr. 31. december 2017 udgjorde Seniorbolig Danmark K/S's egenkapital t.kr. 49.393  
Gældsforpligtelserne i Seniorbolig Danmark K/S udgjorde t.kr. 136 pr. 31. december 2017.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ATP PensionService A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

# Noter

---

## Note

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og disses nærtstående og Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) samt tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger		
ATP Ejendomme A/S	7 t.kr.		
<b>Bestemmende indflydelse</b>		<b>2017</b>	<b>2016</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).

### 6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet vil blive fusioneret med ATP Ejendomme A/S, som det fortsættende selskab med virkning pr. 1. januar 2018.

Derudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til offentliggørelsen af årsrapporten for 2017, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.