

Seniorbolig
Komplementar
ApS
Årsrapport
2015

Seniorbolig Komplementar ApS
c/o NH-Cap A/S
Christian IXs Gade 2, 2
1111 København K

Cvr nr. 36 50 48 62

Årsrapport for perioden
30. januar 2015 – 31. december 2015
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 25. januar 2016


Henrik Gade Jepsen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Ledelsens beretning for 2015

Ledelsens beretning for 2015	4
------------------------------	---

Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	5
Intern revisions erklæringer	6
Den uafhængige revisions erklæringer	7

Årsrapport

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Seniorbolig Komplementar ApS
c/o NH-Cap A/S
Christian IXs Gade 2, 2
1111 København K

Telefon: 33 69 07 33
Telefax: 33 69 07 35

Hjemmeside: www.nh-cap.com
E-mail: info@nh-cap.com

CVR-nr.: 36 50 48 62
Stiftet: 30. januar 2015
Hjemsted: Københavns kommune

Direktion
Michael Nielsen

Revision
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
Cvr-nr. 33 96 35 56

Ejerforhold
ATP Ejendomme A/S ejer 100% af selskabet

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2016

Ledelsens beretning for 2015

Hovedaktivitet

Seniorbolig Komplementar Aps (Komplementaren) er komplementar for et af ATP Ejendomme ejet investeringsselskab, Seniorbolig Danmark K/S (Selskabet) som er stiftet med henblik på at investere i ejendomme med et Health Care relateret formål, herunder seniorboliger og plejehjem .

Selskabet har indgået en managementaftale med Northern Horizon Capital Health Care Denmark K/S om investeringsrådgivning og ejendomsdriftsrelaterede opgaver. Managementaftalen blev indgået den 4. februar 2015 med virkning fra 4. kvartal 2014.

Selskabet har en i princippet ubegrænset investeringshorisont, idet managementaftalen dog antager, at Selskabets investeringer vil nå et niveau på DKK 500-1.000 mio. inden 4. kvartal 2017.

Investorerne

ATP Ejendomme A/S er eneste ejer af Komplementaren og Selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Investeringsaktiviteter i årets løb

Selskabets aktiviteter i det forgangne år har fokuseret på at opbygge en projektpipeline og forberede de første transaktioner. Der er således endnu ikke foretaget ejendomsinvesteringer.

Årets resultat og balance

Komplementarens resultat er et underskud på 5 t.kr. Årets resultat er som forventet.

Komplementarens egenkapital udgør pr. 31. december 2015 95t.kr.

Årets resultat for Selskabet efter skat er et underskud på 5.198 t.kr. Årets resultat er som forventet.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015 702 t.kr.

Usikkerhed om indregning og måling af værdien af investeringerne

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget nogle investeringer i Selskabet.

Risici

Valutarisici

Selskabet investerer alene i investeringsejendommene beliggende i Danmark. Derved er der ingen valutakursrisici.

Organisation og selskabsledelse

Ledelsen i Selskabet og Komplementaren fokuserer på at varetage ATP Ejendommens interesser ved, at opnå et langsigtet konkurrencedygtigt afkast fra Selskabets investeringer kombineret med en betryggende risikostyring i forbindelse med Selskabets investeringer.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er Komplementarens øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Direktion

Michael Nielsen er Komplementarens direktør.

Forventninger til 2016

I 2016 forventes et bedre resultat for Selskabet end i 2015, idet Selskabets kommende investeringer vil begynde at give et afkast gennem de lejeaftaler, ejendommene vil være omfattet af.

De nærmere markedsmæssige omstændigheder (omfang og timing), hvorunder investeringerne vil blive foretaget er i sagens natur underlagt den usikkerhed, der altid vil være forbundet med udvikling af et ny ejendomssegment og dermed vanskelige at forudsige.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. januar 2016

Direktion:



Michael Nielsen

Direktør

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Seniorbolig Komplementar ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Komplementar ApS for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sikring og Lønmodtagernes Dyrstidsfond 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. 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

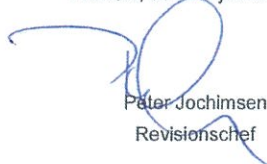
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hillerød, den 14. januar 2016



Peter Jochimsen
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Seniorbolig Komplementar ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Komplementar ApS for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015, der omfatter ændret 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, som 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 30. januar - 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.

Hillerød, den 14. januar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udarn
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Seniorbolig Komplementar ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsregnskabet efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

I tillæg til kravene i bestemmelserne for klasse B-virksomheder, er der i årsregnskabet medtaget en pengestrømsopgørelse, der er opgjort efter reglerne herom for klasse C-virksomheder.

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. 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter af indeståender på kontante konti.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender. Likvide værdipapirer er kortfristede, meget likvide investeringer, der umiddelbart kan omsættes til kendte beløb i likvide beholdninger med oprindelige forfaldstidspunkter på op til tre måneder, og som har en ubetydelig risiko for værdiændringer.

Tilgodehavende og skyldig aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmedote af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringen i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Resultatopgørelse

kr.	Note	2015
Administrationsomkostninger	1	<u>-5.000</u>
Resultat af primær drift		<u>-5.000</u>
Finansielle poster		
Finansielle indtægter		<u>30</u>
Årets resultat		<u>-4.970</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til egenkapitalen		<u>-4.970</u>
		<u>-4.970</u>

Balance pr. 31. december

Balance pr. 31. december kr.	Note	2015
Aktiver		
Anlægsaktiver i alt		<u>-</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender i alt		-
Likvide beholdninger		<u>100.030</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>100.030</u>
Aktiver i alt		<u>100.030</u>
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital		50.000
Overført resultat		<u>45.030</u>
Egenkapital i alt	2	<u>95.030</u>
Kortfristet gæld		
Anden gæld		<u>5.000</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>5.000</u>
Passiver i alt		<u>100.030</u>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	3	
Nærtstående parter	4	

Noter

1. Administrationsomkostninger

kr.	2015
Revisionshonorar	-5.000
Administrationsomkostninger i alt	-5.000

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

2. Egenkapital

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. januar 2015	-	-	-
Indbetaling anpartskapital	50.000	50.000	100.000
Årets resultat	-	-4.970	-4.970
Egenkapital 31. december 2015	50.000	45.030	95.030

3. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

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

Pr. 31. december 2015 udgjorde Seniorbolig Danmark K/S kortfristede gæld 80 t.kr. og Selskabets egenkapital 702 t.kr.

4. Bestemmende indflydelse

ATP Ejendomme A/S, Gothersgade 49, 1123 København K
Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K

Ejer 100% (pr 31. december 2015)

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP.
Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk.

Seniorbolig Komplementar ApS
c/o NH-Cap A/S
Christian IXs Gade 2, 2
1111 København K

Telefon 33 69 07 33

Telefax 33 69 07 35

info@nh-cap.com

www.nh-cap.com