

# Årsrapport 2017



## SBDK Projekter I P/S

CVR-nr. 37 69 54 83  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

SBDK Projekter I P/S

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

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

25. januar 2018

Dirigent: Kasper Ahrndt Lorenzen

## Indhold

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger .....	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

---

SBDK Projekter I P/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 37 69 54 83  
Hjemsted: København

**Direktion**  
Allan Mikkelsen

**Bestyrelse**  
Michael Nielsen (formand)  
Allan Mikkelsen  
Lars Gjørret

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

**Ejerforhold**  
SBDK Projekter I P/S er et 100% ejet datterselskab af  
Seniorbolig Danmark K/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K.

**Generalforsamling**  
Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2018.

**Komplementar**  
Komplementarselskabet SBDK Projekter I ApS

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje ejendommen Mariendalsvej 30, 2000 Frederiksberg C. Den løbende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2017 har modtaget et administrationshonorar på 31 t.kr. herfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for selskabet for 2017 blev 4.518 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom 2.447 t.kr. Resultatet svarer til forventningerne.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Næste år forventer selskabet et resultat på 2 mio. kr. før værdiregulering.

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SBDK Projekter I P/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 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

**Direktion**

  
Allan Mikkelsen

**Bestyrelse**

  
Michael Nielsen  
formand

  
Allan Mikkelsen

  
Lars Gjørret

# Revisionspåtegninger

---

## Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SBDK Projekter I P/S.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SBDK Projekter I P/S for regnskabsåret 1. januar - 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.

### 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 SBDK Projekter I P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBDK Projekter I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 25. januar 2018


## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 50



Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor  
mne 24807



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
mne 29421

# Resultatopgørelse

---

Note	2017 t.kr.	19/5- 31/12 2016 t.kr.
Lejeindtægter	2.426	1.427
Udgifter vedrørende lejemål	-216	-108
Værdiregulering	2.447	0
<b>Ejendommens resultat</b>	<b>4.657</b>	<b>1.319</b>
2 Administrationsomkostninger	-139	-144
<b>Årets resultat</b>	<b>4.518</b>	<b>1.175</b>
Årets resultat på 4.518 t.kr. foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte	2.800	2.800
Overført til næste år	1.718	-1.625
<b>Fordelt resultat</b>	<b>4.518</b>	<b>1.175</b>

# Balance pr. 31. december

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendom	46.640	44.193
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.640</b>	<b>44.193</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	228	966
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>228</b>	<b>966</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>46.868</b>	<b>45.159</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	40.819	39.101
	Foreslået udbytte	2.800	2.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.619</b>	<b>42.901</b>
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	2.221	2.210
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23	48
	Skyldige omkostninger	5	0
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.249</b>	<b>2.258</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>46.868</b>	<b>45.159</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
4	Nærtstående parter og ejerforhold		
5	Eventualforpligtelser		
6	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2017</b>	1.000	39.101	2.800	42.901
Betalt udbytte til aktionærer			-2.800	-2.800
Årets resultat		1.718	2.800	4.518
<b>Egenkapital pr. 31. december 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>40.819</b>	<b>2.800</b>	<b>44.619</b>

Selskabskapital udgør kr. 1.000.000 fordelt på 1.000.000 kommanditaktier

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital pr. 19. maj 2016</b>	500	0	0	500
Indbetalt kommanditaktiekapital pr. 27. maj 2016	500	40.726		41.226
Årets resultat		-1.625	2.800	1.175
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>1.000</b>	<b>39.101</b>	<b>2.800</b>	<b>42.901</b>

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBDK Projekter I P/S for 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

### 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret sammenlignet med årsrapporten for 2016.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

### 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 drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

### Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

# Noter

---

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser som omfatter deposita og 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 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	44.193	0
Nyinvesteringer	<u>0</u>	<u>44.193</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>44.193</u>	<u>44.193</u>
<b>Opskrivninger</b>		
Årets opskrivninger	<u>2.447</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>2.447</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<u>2.447</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>46.640</b></u>	<u><b>44.193</b></u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0% pr. 31. december 2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 2,2 mio. kr.

# Noter

---

## Note

### 4 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt moderselskabet Seniorbolig Danmark K/S og ATP Ejendomme A/S samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP) og tilknyttede og associerede virksomheder til ATP.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<b>Management fee og adm. omkostninger</b>	<b>Gæld</b>
ATP Ejendomme A/S	94 t.kr.	23 t.kr.
Komplementarselskabet SBDK Projekter I ApS	5 t.kr.	

### **Bestemmende indflydelse**

**2017**

Seniorbolig Danmark K/S

Gothersgade 49, 1.

1123 København K.

Ejer 100%

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.atp.dk](http://www.atp.dk).

### 5 Eventualforpligtelser

En lejer er i 2018 under visse betingelser berettiget til at købe ejendommen Mariendalsvej 30, 2000 Frederiksberg. Optionen udløber senest den 27. maj 2026 og optionsprisen fremskrives med udviklingen i nettoprisindekset.

### 6 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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