

Årsrapport 2017

Seniorbolig Danmark K/S

CVR-nr. 36 50 67 33
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49, 1.
1123 København K

Seniorbolig Danmark K/S

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Seniorbolig Danmark K/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

CVR-nr 36 50 67 33
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Allan Mikkelsen
Lars Gjørret

Revision

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

Ejerforhold

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2018.

Komplementar

Seniorbolig Komplementar ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at foretage investeringer i senior- og plejeboliger. I 2017 har selskabet bearbejdet et projekt med henblik på at opføre et nyt plejecenter i Gilleleje, Gribskov kommune.

Selskabet modtager investerings- og management ydelser fra en ekstern virksomhed som har specialiseret sig i at levere sådanne ydelser. Der betales løbende et honorar herfor.

Den løbende administration af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2017 har modtaget et administrationshonorar på markedsmæssige vilkår herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 opnåede selskabet et resultat på 2.537 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af tilknyttede virksomheder 4.511 t.kr. Resultatet svarer til forventningerne.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

I 2018 forventer selskabet et resultat på 1,7 mio. kr.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Seniorbolig Danmark K/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

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Allan Mikkelsen

Lars Gjørret

Revisionspåtegninger

Intern revisions revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Seniorbolig Danmark K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/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 Seniorbolig Danmark K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/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 56

Henrik Jacob Vilmann Wellejus
statsautoriseret revisor
mne 24807

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
mne 29421

Resultatopgørelse

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
2	Administrationsomkostninger	<u>-1.973</u>	<u>-3.868</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	-1.973	-3.868
3	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4.511	1.173
	Finansielle udgifter	<u>-1</u>	<u>-2</u>
	Årets resultat	<u>2.537</u>	<u>-2.697</u>
	Årets resultat på 2.537 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>2.537</u>	<u>-2.697</u>
	Fordelt resultat	<u>2.537</u>	<u>-2.697</u>

Balance pr. 31. december

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.660	42.949
	Finansielle anlægsaktiver i alt	44.660	42.949
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	4.492	0
	Tilgodehavender i alt	4.492	0
	Likvide beholdninger	377	14
	Omsætningsaktiver i alt	4.869	14
	AKTIVER I ALT	49.529	42.963
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditselskabskapital	54.750	50.750
	Overført resultat	-5.357	-7.894
	Egenkapital i alt	49.393	42.856
	Kortfristet gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116	108
	Anden gæld	20	0
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	136	108
	PASSIVER I ALT	49.529	42.963
1	Anvendt regnskabspraksis		
5	Kategorier af finansielle instrumenter		
6	Oplysning om dagsværdi		
7	Finansielle risici		
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter og ejerforhold		
10	Begivenheder efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	50.750	-7.894	42.856
Indbetaling af kommanditselskabskapital	4.000		4.000
Årets resultat		2.537	2.537
Egenkapital pr. 31. december 2017	54.750	-5.357	49.393

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	5.900	-5.198	702
Indbetaling af kommanditselskabskapital	44.850		44.850
Årets resultat		-2.697	-2.697
Egenkapital pr. 31. december 2016	50.750	-7.894	42.856

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har ATP Ejendomme A/S indgået aftale om, at indbetale op til 500.000 t.kr. i takt med behovet for kapital i selskabet. Pr. 31. december 2017 udgør tilsagnet 445.250 t.kr.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbolig Danmark K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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.

Selskabet har iht. Årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab, da selskabet indgår i koncernregnskabet for Arbejdsmarkedets Tillægspension.

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.

Selskabet har iht. ÅRL §37 stk. 5 valgt at indregne og måle alle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

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.

Køb og salg af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i balancen på handelsdagen.

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.

Noter

RESULTATOPGØRELSEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udførelsen af selskabets investeringsaktivitet.

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder

Værdireguleringer af tilknyttede virksomheder omfatter udbytter samt realiserede og urealiserede værdireguleringer.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

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

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes til dagsværdi på balancedagen med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet.

Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen idet investeringer i kapitalandele i tilknyttede virksomheder kategoriseres som "dagsværdi" via

resultatopgørelsen", under henvisning til dagsværdioptionen i IAS39.

Baggrunden for at vælge dagsværdioptionen er at selskabet konsekvent anlægger en porteføljetragtning i forbindelse med investeringerne. Porteføljen forvaltes og dens performance evalueres i overensstemmelse med selskabets risikostyrings- og investeringsstrategi med udgangspunkt i dagsværdien, der også danner basis for den interne rapportering til selskabets ledelse.

Investeringer i kapitalandele i tilknyttede selskaber værdiansættes på baggrund af den senest modtagne rapportering fra de respektive virksomheder.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene bankindestående.

Udbytte

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 måles til amortiseret kostpris.

Noter

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.		
2 Administrationsomkostninger Selskabet har ingen ansatte.				
3 Investeringsafkast fordelt på kategorier af finansielle instrumenter				
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen (valgt)				
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4.511	1.173		
Finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris				
Finansielle udgifter	0	0		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum pr. 31. december	41.776	0		
Tilgang	0	41.776		
Salg / modtaget udbytte	-2.800	0		
Anskaffelsessum pr. 31. december	38.976	41.776		
Regulering pr. 1. januar	1.173	0		
Årets værdiregulering	4.511	1.173		
Regulering pr. 31. december	5.684	1.173		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	44.660	42.949		
<u>Selskabets navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
SBDK Projekter I P/S	København	100%	44.619	4.517
Komplementarselskabet				
SBDK Projekter I ApS	København	100%	42	-6

Noter

Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5 Kategorier af finansielle instrumenter		
I nedenstående tabel er selskabets finansielle aktiver og forpligtelser opdelt i forhold til den kategori som de indregnes i ved første indregning.		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.660	42.949
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen (valgt)	44.660	42.949
Likvide beholdninger	377	14
Finansielle aktiver indregnet til amortiseret kostpris	377	14
Leverandørgæld og anden gæld	136	108
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	136	108

For finansielle aktiver og forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien.

Noter

Note

6 Oplysning om dagsværdi

Aktiver (t.kr.)	Noterede priser Niveau 1		Observerbare input Niveau 2		Ikke observerbare Niveau 3	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	44.660	42.949
I alt	0	0	0	0	44.660	42.949

Der har hverken i 2016 eller 2017 været overførsler mellem niveauerne.

For finansielle instrumenter, der er målt til dagsværdi ved brug af ikke observerbare inputdata (niveau 3) sammensættes årets bevægelser som følger:

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	42.949	0
Periodens realiserede/urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	4.511	1.173
Køb	0	41.776
Salg / modtaget udbytte	-2.800	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	44.660	42.949
Tab/gevinst på aktiver i behold	4.511	1.173

Tab og gevinster vedrørende niveau 3 er indregnet i resultatopgørelsen i værdiregulering af tilknyttede virksomheder.

Fastsættelse af dagsværdien

	Dagsværdi- hierarki	Anvendt værdiansættelses- metode	Anvendte observer- bare/ uobserver- bare input	Dagsværdiernes følsomhed overfor ændringer i uobserverbare input
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ¹	3	Rapporteret dagsværdi	-	-

¹ Rapporteret dagsværdi baseret på modtaget rapportering fra relevante selskaber, hvor underliggende aktiver og forpligtelser værdiansættes til dagsværdi.

Noter

Note

7 Finansielle risici

Investerings- og markedsrisici

Selskabet er via investering i den tilknyttede virksomhed eksponeret over for ejendomsmarkedet i Danmark, herunder den generelle økonomiske udvikling.

Investeringsejendomme i den tilknyttede virksomhed værdiansættes til markedsværdi på baggrund af en individuel årlig vurdering.

Driftsmæssige risici

Selskabet har ikke nogen direkte væsentlige driftsmæssige risici, men via investeringer i det tilknyttede selskab er der indirekte driftsrisici der primært omfatter svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål, lejers mistede betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem forudbetaling, garantier og deposita, ligesom nye lejerers soliditet vurderes.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Langt de fleste lejeindtægter reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Desuden indeholder en del lejekontrakter betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Denne type vilkår reducerer samlet den driftsmæssige risiko i perioder med lav inflation.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender.

Den maksimale kreditrisiko uden at tage højde for sikkerheder udgør 4.869 t. kr.

Forfaldsanalyse

Anden gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser forfalder alle indenfor 1 år.

Noter

Note

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om honorar til eksternt manager vedrørende investeringsrådgivning og ejendomsforvaltning. Forpligtelsen vedrører ydelser som leveres i 2018 og kan mindst opgøres til 0,2 mio. kr.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets tilknyttede virksomheder, direktion og bestyrelse og disses nærtstående og moderselskabet 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:

	Management fee og adm. omkostninger	Gæld
ATP Ejendomme A/S	31 t.kr.	8 t.kr.
Seniorbolig Komplementar ApS	10 t.kr.	
Bestemmende indflydelse	2017	2016
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.

10 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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