

Seniorbolig Danmark K/S Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 25. januar 2016

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

Cvr nr. 36 50 67 33

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

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 Danmark K/S
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 67 33
Stiftet: 30. januar 2015
Hjemsted: Københavns kommune

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Allan Mikkelsen
Kenneth Olsson

Direktion

Selskabet er stiftet uden direktion. Bestyrelsen udgør den samlede ledelse.

Porteføljeforvalter

Northern Horizon Capital Health Care Denmark K/S

Revision

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

Ejerforhold

ATP Ejendomme A/S ejer 100% af selskabet

Komplementar

Seniorbolig Komplementar ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. januar 2016 i Hillerød

Ledelsens beretning for 2015

Hovedaktivitet

Seniorbolig Danmark K/S (Selskabet) er investeringsselskab for ejendomme med et Health Care relateret formål, herunder seniorboliger og plejehjem. Aktiviteterne i ejendommene varetages af professionelle aktører, men hvem der er indgået langsigtede lejeaftaler.

Selskabet har indgået en porteføljevaltningsaftale 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 er eneste kommanditist i 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 investeringer.

Årets resultat og balance

Årets resultat efter skat er et underskud på 5.198 t.kr. Årets resultat er som forventet, og afspejler den investering kommanditisten har besluttet at foretage i at opbygge en ejendomsportefølje med det nævnte anvendelsesformål. Resultatet er derfor tilfredsstillende.

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

Usikkerhed om indregning og måling af værdien af investeringerne

Der er på nuværende tidspunkt ingen risiko forbundet med indregning og måling, idet der endnu ikke er foretaget nogen investeringer.

Risici

Valutarisici

Kommanditistens investeringstilsagn i Selskabet er fastsat i DKK og investeringsejendommene vil være beliggende i Danmark. Derved er der ingen valutakursrisici.

Organisation og selskabsledelse

Ledelsen i Selskabet fokuserer på at varetage kommanditistens interesser ved, at opnå et langsiget konkurrencedygtigt afkast på Selskabets investeringer kombineret med en betryggende risikostyring.

Generalforsamlingen

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

Bestyrelse, direktion og Advisory Board

Selskabet er stiftet uden direktion. Bestyrelsen udgør den samlede ledelse. Den daglige administration varetages af porteføljevalteren. Selskabet har etableret et Advisory Board som består af repræsentanter fra Kommanditisten, porteføljevalteren samt et eksternt medlem med særlig interesse og viden indenfor ældreområdet i Danmark.

Forventninger til 2016

I 2016 forventes et bedre resultat 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 nyt ejendomssegment og dermed vanskelige at forudsige.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015 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 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

Bestyrelse:

Michael Nielsen
formand

Allan Mikkelsen

Kenneth Olsson

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Seniorbolig Danmark K/S

Påtegning på årsregnskabet

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S for regnskabsåret 30. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt 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 Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Seniorbolig Danmark K/S 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.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditistens og komplementarens skattepligtige indkomst.

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.

Resultatopgørelse

kr.	Note	2015
Administrationsomkostninger	1	<u>-5.197.900</u>
Resultat af primær drift		<u>-5.197.900</u>
Finansielle poster		
Finansielle indtægter		<u>145</u>
Årets resultat		<u><u>-5.197.755</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til egenkapitalen		<u>-5.197.755</u>
		<u><u>-5.197.755</u></u>

Balance pr. 31. december

kr.	Note	2015
Aktiver		
Anlægsaktiver i alt		<u>-</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender i alt		-
Likvide beholdninger		<u>782.245</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>782.245</u>
Aktiver i alt		<u><u>782.245</u></u>
Passiver		
Egenkapital		
Kommanditisters indskud		5.900.000
Overført resultat		-5.197.755
Udlodning til kommanditist		<u>-</u>
Egenkapital i alt	2	<u>702.245</u>
Kortfristet gæld		
Anden gæld		<u>80.000</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>80.000</u>
Passiver i alt		<u><u>782.245</u></u>

Noter

1. Administrationsomkostninger

kr.	2015
Administrationshonorar	-5.000.000
Konsulentomkostninger	-93.750
Advisory Board honorar	-75.000
Revisionshonorar	-5.000
Andre administrationsomkostninger	-24.150
Administrationsomkostninger i alt	-5.197.900

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.

2. Egenkapital

kr.	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. januar 2015	-	-	-
Indbetaling kommanditselskabskapital	5.900.000	-	5.900.000
Årets resultat	-	-5.197.755	-5.197.755
Egenkapital 31. december 2015	5.900.000	-5.197.755	702.245

I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investoren indgået aftale om, at indbetale op til t.kr. 500.000 i takt med behovet for kapital i selskabet.

31. december udgør investorens resterende tilsagn 494.100.000

3. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
ATP Ejendomme A/S, Gothersgade 49, 1123 København K Ejer 100% (pr 31. december 2015)
Gothersgade 49, 1. sal
1123 København K

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

Seniorbolig Danmark K/S
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