

**Seniorboligselskabet Middelfart ApS**  
**Røjlevej 30**  
**5500 Middelfart**  
**CVR-nr. 25081110**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Heide Ottosen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Seniorboligselskabet Middelfart ApS  
Røjlevej 30  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 25081110

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Michael Rosenkilde Nissen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Seniorboligselskabet Middelfart ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28.02.2017

### Direktion

Michael Rosenkilde Nissen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Seniorboligselskabet Middelfart ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorboligselskabet Middelfart ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, der 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

Kolding, den 28.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter et boligkompleks med i alt 32 boliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.715 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Ledelsen har udarbejdet budgetter for koncernen for det kommende regnskabsår, der viser, at selskaberne samlet set kan holde sig inden for de nuværende kreditrammer. Som følge heraf vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet for koncernen som helhed er til stede.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetterede pengestrømme samt en fastsat diskonteringsfaktor.

Diskonteringsfaktoren er fast, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af diskonteringsfaktoren. Usikkerheden vurderes dog ikke at være væsentlig.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende måder:

### Indregning af gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne, og amortiseringstillægget udgør pr. år 21 t.kr. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som en enkelt ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastlæggelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggende, lejernes bonitet etc. således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.267.074</b>	<b>2.414.628</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		279.000	58.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	442.378
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.546.074</b>	<b>2.915.006</b>
Andre finansielle indtægter	1	87.000	74.400
Andre finansielle omkostninger		(434.261)	(413.677)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.198.813</b>	<b>2.575.729</b>
Skat af ordinært resultat	2	(483.739)	(600.041)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.715.074</u></b>	<b><u>1.975.688</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.420.925	2.290.699
Overført resultat		294.149	(315.011)
		<b><u>1.715.074</u></b>	<b><u>1.975.688</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		49.837.000	49.558.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>49.837.000</u></b>	<b><u>49.558.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>49.837.000</u></b>	 <b><u>49.558.000</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.420.925	2.311.969
Andre tilgodehavender		1.690	96
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.746</u>	<u>43.651</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.466.361</u></b>	<b><u>2.355.716</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>111.130</u></b>	 <b><u>66.811</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>1.577.491</u></b>	 <b><u>2.422.527</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>51.414.491</u></u></b>	 <b><u><u>51.980.527</u></u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.689.550	8.395.401
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.420.925	2.290.699
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.235.475</u></b>	<b><u>10.811.100</u></b>
Udskudt skat		6.420.338	6.363.549
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>6.420.338</u></b>	<b><u>6.363.549</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.524.745	33.345.358
Anden gæld		901.946	877.402
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>33.426.691</u></b>	<b><u>34.222.760</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	841.484	0
Bankgæld		37.338	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.465	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.060
Skyldig selskabsskat		426.950	487.708
Anden gæld		18.750	94.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.331.987</u></b>	<b><u>583.118</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.758.678</u></b>	<b><u>34.805.878</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>51.414.491</u></b>	<b><u>51.980.527</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	8.395.401	2.290.699	10.811.100
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.290.699)	(2.290.699)
Årets resultat	0	294.149	1.420.925	1.715.074
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.689.550</b>	<b>1.420.925</b>	<b>10.235.475</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	87.000	74.400
	<b>87.000</b>	<b>74.400</b>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	426.950	487.708
Ændring af udskudt skat	56.789	112.333
	<b>483.739</b>	<b>600.041</b>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	24.532.928	130.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.532.928</b>	<b>130.000</b>
Opskrivninger primo	25.025.072	0
Årets opskrivninger	279.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.304.072</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(130.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(130.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.837.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren (inkl. forventet inflation) for selskabets ejendom udgør 6,75 % pr. 30.09.2016 (6,00 pr. 30.09.2015). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,2 mio. kr.

Diskonteringsfaktoren er opgjort inklusiv forventet inflation, som er skønnet til 1,5% p.a. (1,0% p.a. pr. 30.09.2015)

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede pengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

## Noter

Herudover er det er forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% fastholdes, hvilket svarer til de historiske erfaringer for ejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	841.484	32.524.745	27.967.294
Anden gæld	0	901.946	901.946
	<b>841.484</b>	<b>33.426.691</b>	<b>28.869.240</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nissen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.837 t.kr.

Mellemværende med Danske Bank er sikret ved ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. Pantebrevene ligger tillige til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebrev nom. 1.403 t.kr.

## 7. Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5% af selskabskapitalen:

Michael Nissen Holding ApS, Røjlevej 30, 5500 Middelfart.