

# SENIORBOLIGSELSKABET MIDDELFART ApS

Hammerensgade 6, st. th.  
1267 København K

CVR-nr. 25 08 11 10

## Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

14. december 2018

Brynhild Øygaard  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SENIORBOLIGSELSKABET MIDDELFART ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2018  
Direktion:

---

Jens Bisgaard-Frantzen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i SENIORBOLIGSELSKABET MIDDELFART ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SENIORBOLIGSELSKABET MIDDELFART ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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 virksomheden 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 øvrige 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 om virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

### 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 30. november 2018

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo  
statsaut. revisor  
mne34532

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udviser et overskud på 397 tkr., og virksomhedens økonomiske stilling vurderes som tilfredsstillende.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normaliseret driftsindtjening samt et fastsat afkastkrav.

Afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravet.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt begivenheder, der påvirker årsrapporten væsentligt.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Resultatopgørelse

	Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.024.333	2.528.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-599.638</u>	<u>5.262.638</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		1.424.695	7.790.795
Finansielle indtægter	2	34.142	89.700
Finansielle omkostninger		<u>-953.740</u>	<u>-456.120</u>
<b>Resultat før skat</b>		505.097	7.424.375
Skat af årets resultat	3	<u>-108.476</u>	<u>-1.634.416</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>396.621</u>	<u>5.789.959</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.672.214
Overført resultat		<u>-603.379</u>	<u>4.117.745</u>
		<u>396.621</u>	<u>5.789.959</u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Balance

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		<u>54.500.000</u>	<u>55.099.638</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>54.500.000</u>	<u>55.099.638</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.726.142	1.672.214
Andre tilgodehavender		0	5.850
Periodeafgrænsningsposter		<u>61.054</u>	<u>43.280</u>
		<u>1.787.196</u>	<u>1.721.344</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.240.178</u>	<u>306.523</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.027.374</u>	<u>2.027.867</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>58.527.374</u>	<u>57.127.505</u>



## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Balance

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.203.916	12.807.295
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.672.214</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>13.328.916</u>	<u>14.604.509</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>7.437.360</u>	<u>7.574.338</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	5	35.791.240	32.742.959
Deposita		<u>882.288</u>	<u>910.852</u>
		<u>36.673.528</u>	<u>33.653.811</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	804.110	644.141
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	16.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.006	18.750
Selskabsskat		245.454	480.416
Anden gæld		<u>0</u>	<u>135.150</u>
		<u>1.087.570</u>	<u>1.294.847</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>37.761.098</u>	<u>34.948.658</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>58.527.374</u>	<u>57.127.505</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	12.807.295	1.672.214	14.604.509
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.672.214	-1.672.214
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-603.379</u>	<u>1.000.000</u>	<u>396.621</u>
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<u>125.000</u>	<u>12.203.916</u>	<u>1.000.000</u>	<u>13.328.916</u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SENIORBOLIGSELSKABET MIDDELFAKT ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), hvor ejendommens dagsværdi er baseret på ejendommens normaliserede driftsindtjening divideret med et afkastkrav. Den opgjorte værdi reguleres med forventet fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, anlægsomkostninger og øvrige særlige forhold.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

#### 2 Finansielle indtægter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.142	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>89.700</u>
	<u>34.142</u>	<u>89.700</u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 3 Skat af årets resultat

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Årets aktuelle skat	245.454	1.634.416
Årets udskudte skat	<u>-136.978</u>	<u>0</u>
	<u>108.476</u>	<u>1.634.416</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017	<u>24.532.928</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>24.532.928</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	30.566.710
Årets nedskrivning	<u>-599.638</u>
Opskrivninger 30. september 2018	<u>29.967.072</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u><b>54.500.000</b></u>

Ejendommen beliggende i Middelfart bruges primært til boligudlejning og udgør i alt 2.980 m<sup>2</sup>.

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Indledende forrentning på 4,5%

Det gælder for alle investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, at den aktuelle brug af ejendommen vurderes som den maksimale og bedste brug.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 3,8 mio. kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 2,3 mio. kr. pr. balancedagen.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/09 2018	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.791.240	804.110	36.324.620
Depositum	882.288	0	882.288
	<u>36.673.528</u>	<u>804.110</u>	<u>37.206.908</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.  
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.500 tkr.