

Seniorboligselskabet Skrillinge ApS

Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr. 25 69 82 90

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

16. januar 2018



dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Seniorboligselskabet Skrillinge ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 25 69 82 90

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Seniorboligselskabet Skrillinge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. januar 2018

Direktion:



Jens Bisgaard-
Frantzen
Direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Seniorboligselskabet Skrillinge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorboligselskabet Skrillinge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— 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 2. januar 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
MNE-nr. 34532

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter et boligkompleks med i alt 52 boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udviser et overskud på 8.184 tkr., og virksomhedens økonomiske stilling vurderes som tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering på 8.902 tkr. skyldes salg af virksomheden og dermed ejendommene mellem uafhængige parter.

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 ved indregning og måling

Virksomhedens 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.

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	2016/17	2015/16
Bruttoresultat		2.140.282	3.875.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.902.010	1.415.000
Resultat af primær drift		11.042.292	5.290.042
Finansielle indtægter	2	108.440	145.300
Finansielle omkostninger		-653.994	-725.078
Resultat før skat		10.496.738	4.710.264
Skat af årets resultat	3	-2.313.210	-1.036.258
Årets resultat		8.183.528	3.674.006
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.438.484
Overført overskud		8.183.528	1.235.522
		8.183.528	3.674.006

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2016/17	2015/16
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		88.925.010	80.023.000
		<u>88.925.010</u>	<u>80.023.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>88.925.010</u>	<u>80.023.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.438.484
Andre tilgodehavender		0	10.605
Periodeafgrænsningsposter		109.914	70.539
		<u>109.914</u>	<u>2.519.628</u>
Likvide beholdninger		1.092.494	216.487
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.202.408</u>	<u>2.736.115</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>90.127.418</u></u>	<u><u>82.759.115</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2016/17	2015/16
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.438.484
Overført resultat		18.694.010	12.158.481
Egenkapital i alt		<u>18.819.010</u>	<u>14.721.965</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		11.902.543	9.948.033
Andre hensættelser		1.832.980	18.750
Hensatte forpligtelser i alt		<u>13.735.523</u>	<u>9.966.783</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		54.859.476	54.484.751
Deposita		1.067.220	1.052.625
		<u>55.926.696</u>	<u>55.537.376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.106.467	1.445.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder		355.640	350.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.843
Selskabsskat		184.082	732.821
		<u>1.646.189</u>	<u>2.532.991</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.572.885</u>	<u>58.070.367</u>
PASSIVER I ALT		<u>90.127.418</u>	<u>82.759.115</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorboligselskabet Skrillinge ApS for 2016/17 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 anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. 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 poster

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 m.v. 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 resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Dagsværdien af den færdige investeringsejendom opgøres ved hjælp af en tilbagediskonteret pengestrøm (DCF). I henhold til DCF-metoden vurderes en ejendoms dagsværdi ved hjælp af eksplicite forudsætninger vedrørende risici og afkast over aktivets brugstid, herunder exit-værdi eller terminalværdi. Dette omfatter fremskrivning af en række pengestrømme, som foretages ved hjælp af en passende markedsbaseret diskonteringsrate med henblik på at opgøre nutidsværdien af indtægtsstrømmen.

Pengestrømmenes varighed og det specifikke tidspunkt for indgående og udgående strømme afgøres af begivenheder som huslejereguleringer, lejeforlængelser, genudlejning, fornyelse eller reovering.

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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

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 rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 acontoskatter.

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.

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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

2 Finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	108.440	145.300
	<u>108.440</u>	<u>145.300</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-358.700	-732.821
Årets udskudte skat	-1.954.510	-303.437
	<u>-2.313.210</u>	<u>-1.036.258</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	40.319.807
Kostpris 30. september 2017	40.319.807
Opskrivninger 1. oktober 2016	39.703.193
Opskrivninger	8.902.010
Opskrivninger 30. september 2017	48.605.203
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	88.925.010

Ejendommen beliggende i Middelfart bruges primært til boligudlejning og udgør i alt 4.680 m².

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Indledende forrentning på 4,7%

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 4,4 mio. kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 4,9 mio. kr. pr. balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

5 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	12.158.482	2.438.484	14.721.966
Udloddet udbytte	0	0	-2.438.484	-2.438.484
Ekstraordinært udloddet udbytte	0	-1.648.000	0	-1.648.000
Overført via resultatdisponering	0	8.183.528	0	8.183.528
Egenkapital 30. september 2017	125.000	18.694.010	0	18.819.010

6 Gældsforpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.106.467	54.859.476	45.840.486
	1.106.467	54.859.476	45.840.486

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgik indtil transaktionstidspunktet i en dansk sambeskatning med Michael Nissen Holding ApS som administrationsselskab, herefter med Kinnerton Properties II ApS. 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 88.925 tkr.

Der er endvidere tinglyst et afgiftspantebrev nom. 2.416 tkr.