

A/S Slotsgården Nykøbing F.

Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30 01 24 10

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2019



Ann-Vibeke Munter
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for A/S Slotsgården Nykøbing F.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 21. december 2018

Direktion


Annelise Nielsen
direktør

Bestyrelse

Ann-Vibeke Munter
formand



Annelise Nielsen
menigt medlem



Anne Termansen
menigt medlem



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i A/S Slotsgården Nykøbing F.

Vi har udført review af årsregnskabet for A/S Slotsgården Nykøbing F. for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

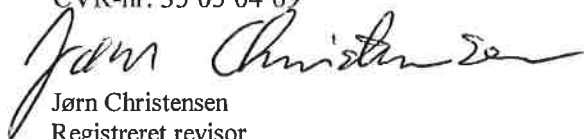
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 21. december 2018

AC REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 35 05 04 69



Jørn Christensen

Registreret revisor

FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne18323

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Slotsgården Nykøbing F. Niels Niensengade 5C 4800 Nykøbing F
	CVR-nr.: 30 01 24 10
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Hjemsted: Guldborgsund
Bestyrelse	Ann-Vibeke Munter, formand Annelise Nielsen, menigt medlem Anne Termansen, menigt medlem
Direktion	Annelise Nielsen, direktør
Revisor	AC Revision Registreret revisionsanpartsselskab Vejlegade 41 4900 Nakskov
Advokat	Advokatfirmaet Bang / Brorsen & Fogtdal Torvet 9 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Slotsgade 1-3 4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 242.837, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 15.578.192.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Slotsgården Nykøbing F. for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme på de enkelte jendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et kapitalafkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktist tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse vedrørende vedligehold af lejligheder.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristet gæld, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		984.622	1.500.915
Personaleomkostninger	1	-559.776	-993.076
Resultat før af- og nedskrivninger		424.846	507.839
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-94.653	-94.210
Resultat før finansielle poster		330.193	413.629
Finansielle indtægter		25.375	300
Finansielle omkostninger		-43.416	-51.010
Resultat før skat		312.152	362.919
Skat af årets resultat		-69.315	-80.566
Årets resultat		242.837	282.353
Foreslået udbytte		350.000	350.000
Overført resultat		-107.163	-67.647
		242.837	282.353

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <small>kr.</small>	<u>2016/17</u> <small>kr.</small>
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	26.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		286.238	362.891
Materielle anlægsaktiver i alt		26.286.238	26.362.891
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		396.407	399.289
Finansielle anlægsaktiver i alt		396.407	399.289
Anlægsaktiver i alt		26.682.645	26.762.180
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		116.046	94.482
Periodeafgrænsningsposter		41.015	39.952
Tilgodehavender i alt		157.061	134.434
Likvide beholdninger		681.253	653.654
Omsætningsaktiver i alt		838.314	788.088
Aktiver i alt		27.520.959	27.550.268

Balance pr. 30. september 2018

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.675.627	11.641.811
Overført resultat		3.052.565	3.193.544
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Egenkapital i alt	3	15.578.192	15.685.355
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.536.768	3.540.801
Hensat - konto for indvendig vedligeholdelse		56.796	51.956
Hensatte forpligtelser i alt		3.593.564	3.592.757
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		7.004.150	7.004.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.004.150	7.004.150
Kortfristede gældsforpligtelser			
Selskabsskat		95.672	61.466
Anden gæld		863.521	869.346
Periodeafgrænsningsposter		385.860	337.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.345.053	1.268.006
Gældsforpligtelser i alt		8.349.203	8.272.156
Passiver i alt		27.520.959	27.550.268
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	518.936	485.032
Pensioner	24.000	494.154
Andre omkostninger til social sikring	9.915	10.811
Andre personaleomkostninger	6.925	3.079
	559.776	993.076
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017		12.072.203
Kostpris 30. september 2018		12.072.203
Værdireguleringer 1. oktober 2017		13.927.797
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 30. september 2018		13.927.797
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		26.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model og en forrentning på 6%

Ejendommene er fuldt udlejet på kontrakter med opsigelsesvarsel på 3 måneder for lejligheder og 6 måneder for erhverv.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	11.641.811	3.193.544	350.000	15.685.355
Korrektion af opskrivning	0	33.816	-33.816	0	0
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2017	500.000	11.675.627	3.159.728	350.000	15.685.355
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	0	-107.163	350.000	242.837
Egenkapital 30. september 2018	500.000	11.675.627	3.052.565	350.000	15.578.192

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.004.150	7.004.150	0	7.000.000
	7.004.150	7.004.150	0	7.000.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.004, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09-2018 udgør t.kr. 26.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 800.