

A/S Slotsgården Nykøbing F.

Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30 01 24 10

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018



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 2016 - 30. september 2017	9
Balance pr. 30. september 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 15. december 2017

Direktion

Annelise Nielsen
direktør

Bestyrelse


Ann-Vibeke Munter
formand


Annelise Nielsen


Anne Termansen

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 2016 - 30. september 2017, 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 regnskabet 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 15. december 2017

AC REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 35 05 04 69



Jørn Christensen
Registreret revisor
FSR - danske revisorer
MNE-nr. 18323

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Slotsgården Nykøbing F.
Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 30 01 24 10

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Bestyrelse

Ann-Vibeke Munter, formand
Annelise Nielsen
Anne Termansen

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 2016/17 udviser et overskud på kr. 282.353, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 15.685.355.

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes efter faktureringsmetoden og består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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, 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 afskrivning.

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

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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 38 på grundlag af en afkastbaseret model. Her opgøres værdien med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast (afkast før renter) og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. Fastsættelsen af forrentningskravet afgør ejendommens værdi. Forrentningskravet er fastsat til 6%.

Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.500.915	1.300.244
Personaleomkostninger	1	-993.076	-913.284
Resultat før af- og nedskrivninger		507.839	386.960
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-94.210	-83.446
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		413.629	303.514
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	54.950
Resultat før finansielle poster		413.629	358.464
Finansielle indtægter		300	711
Finansielle omkostninger		-51.010	-76.919
Resultat før skat		362.919	282.256
Skat af årets resultat		-80.566	-62.350
Årets resultat		282.353	219.906
Foreslået udbytte		350.000	350.000
Overført resultat		-67.647	-130.094
		282.353	219.906

Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	26.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		362.891	375.211
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>26.362.891</u>	<u>26.375.211</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		399.289	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>399.289</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.762.180</u>	<u>26.375.211</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		94.482	119.240
Selskabsskat		0	79.726
Periodeafgrænsningsposter		39.952	44.946
Tilgodehavender i alt		<u>134.434</u>	<u>243.912</u>
Likvide beholdninger		<u>653.654</u>	<u>952.447</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>788.088</u>	<u>1.196.359</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.550.268</u></u>	<u><u>27.571.570</u></u>

Balance pr. 30. september 2017

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.641.811	11.641.811
Overført resultat		3.193.544	3.261.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
Egenkapital i alt	3	15.685.355	15.753.002
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.540.801	3.541.701
Hensat - konto for indvendig vedligeholdelse		51.956	53.644
Hensatte forpligtelser i alt		3.592.757	3.595.345
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		61.466	0
Anden gæld		869.346	877.249
Periodeafgrænsningsposter		337.194	341.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.268.006	1.219.073
Gældsforpligtelser i alt		8.272.156	8.223.223
Passiver i alt		27.550.268	27.571.570
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	485.032	423.698
Pensioner	494.154	480.000
Andre omkostninger til social sikring	10.811	6.285
Andre personaleomkostninger	<u>3.079</u>	<u>3.301</u>
	<u>993.076</u>	<u>913.284</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	<u>12.072.203</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>12.072.203</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	<u>13.927.797</u>
Værdireguleringer 30. september 2017	<u>13.927.797</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>26.000.000</u>

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%

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	11.641.811	3.261.191	350.000	15.753.002
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	0	-67.647	350.000	282.353
Egenkapital 30. september 2017	500.000	11.641.811	3.193.544	350.000	15.685.355

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	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. 7.113, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09-2017 udgør t.kr. 26.000.

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