

A/S Slotsgården

Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 30 01 24 10

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11-2. 2020*



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 2018 - 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for A/S Slotsgården.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 24. januar 2020

Direktion


Annelise Nielsen
direktør

Bestyrelse

Ann-Vibeke Munter
formand



Annelise Nielsen



Anne Termansen



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i A/S Slotsgården

Vi har udført review af årsregnskabet for A/S Slotsgården for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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

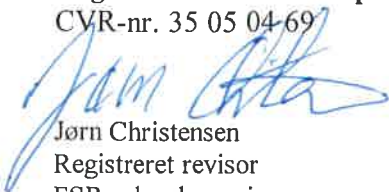
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nakskov, den 24. januar 2020

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 Niels Nielsensgade 5C 4800 Nykøbing F. CVR-nr.: 30 01 24 10 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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	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 2018/19 udviser et underskud på kr. 128.603, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 15.099.589.

Selskabets ledelse anser årets resultat som forventet set i forhold til årets afholdte omkostninger til vedligehold.

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 for 2018/19 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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommene 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 ejendomme.

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 ejendomme. 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 investerings-ejendomme 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter beregnet udskudt skat og forpligtelse vedrørende vedligehold af lejligheder

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 2018 - 30. september 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		588.769	984.622
Personaleomkostninger	1	-588.767	-559.776
Resultat før af- og nedskrivninger		2	424.846
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-102.118	-94.653
Resultat før finansielle poster		-102.116	330.193
Finansielle indtægter		11.590	25.375
Finansielle omkostninger		-73.337	-43.416
Resultat før skat		-163.863	312.152
Skat af årets resultat		35.260	-69.315
Årets resultat		-128.603	242.837
Foreslået udbytte		0	350.000
Overført resultat		-128.603	-107.163
		-128.603	242.837

Balance pr. 30. september 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	26.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		219.129	286.238
Materielle anlægsaktiver i alt		26.219.129	26.286.238
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	396.407
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	396.407
Anlægsaktiver i alt		26.219.129	26.682.645
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		125.151	116.046
Selskabsskat		18.268	0
Periodeafgrænsningsposter		36.049	41.015
Tilgodehavender i alt		179.468	157.061
Likvide beholdninger		507.775	681.253
Omsætningsaktiver i alt		687.243	838.314
Aktiver i alt		26.906.372	27.520.959

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.675.627	11.675.627
Overført resultat		2.923.962	3.052.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	350.000
Egenkapital i alt	3	15.099.589	15.578.192
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.501.508	3.536.768
Hensat - konto for indvendig vedligeholdelse		61.636	56.796
Hensatte forpligtelser i alt		3.563.144	3.593.564
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		205	95.672
Anden gæld		854.445	863.521
Periodeafgrænsningsposter		384.839	385.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.239.489	1.345.053
Gældsforpligtelser i alt		8.243.639	8.349.203
Passiver i alt		26.906.372	27.520.959
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	522.835	518.936
Pensioner	48.608	24.000
Andre omkostninger til social sikring	10.358	9.915
Andre personaleomkostninger	6.966	6.925
	588.767	559.776
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018		12.072.203
Kostpris 30. september 2019		12.072.203
Værdireguleringer 1. oktober 2018		13.927.797
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 30. september 2019		13.927.797
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		26.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme, beliggende i Nykøbing F., 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

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	11.675.627	3.052.565	350.000	15.578.192
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	0	-128.603	0	-128.603
Egenkapital 30. september 2019	500.000	11.675.627	2.923.962	0	15.099.589

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.004.150	7.004.150	0	5.994.000
	7.004.150	7.004.150	0	5.994.000

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. 30/09-2019 udgør t.kr. 26.000.

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