

A/S Slotsgården Nykøbing F.

Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 30 01 24 10

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2023



Ann-Vibeke Munter
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 10. marts 2023

Direktion



Annelise Nielsen
direktør

Bestyrelse



Ann-Vibeke Munter
formand



Annelise Nielsen



Stine Nielsen

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

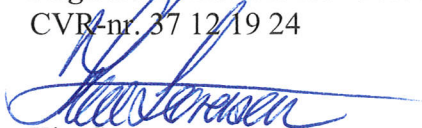
Den uafhængige revisors reviewerklæring

Nykøbing F., den 10. marts 2023

ØERNES REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 12 19 24



Kim Sørensen

Registreret revisor

FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 30 01 24 10

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Bestyrelse

Ann-Vibeke Munter, formand
Annelise Nielsen
Stine Nielsen

Direktion

Annelise Nielsen, direktør

Revisor

Øernes Revision
Registreret Revisionsaktieselskab
Langgade 4
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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.124.311, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.419.009.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 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

Grunde og bygninger samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Da grunde og bygninger ikke er taget i brug foretages der ikke afskrivninger.

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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 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 faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter beregnet udskudt skat og forpligtelse vedrørende indvendig vedligeholdelse 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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.

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 nettoprovenuet 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		1.379.577	1.695.899
Personaleomkostninger	1	-571.243	-535.468
Resultat før af- og nedskrivninger		808.334	1.160.431
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-45.117	-49.212
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		763.217	1.111.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		818.928	-67.280
Resultat før finansielle poster		1.582.145	1.043.939
Finansielle omkostninger		-140.205	-78.367
Resultat før skat		1.441.940	965.572
Skat af årets resultat		-317.629	16.395
Årets resultat		1.124.311	981.967
Foreslået udbytte		100.000	350.000
Overført resultat		1.024.311	631.967
		1.124.311	981.967

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	30.000.000	27.000.000
Grunde og bygninger		3.517.750	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.152	117.269
Materielle anlægsaktiver i alt		33.589.902	27.117.269
Anlægsaktiver i alt		33.589.902	27.117.269
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		104.923	110.299
Periodeafgrænsningsposter		54.544	46.827
Tilgodehavender i alt		159.467	157.126
Likvide beholdninger		353.645	91.407
Omsætningsaktiver i alt		513.112	248.533
Aktiver i alt		34.103.014	27.365.802

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.675.627	11.675.627
Overført resultat		4.143.382	3.119.071
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	350.000
Egenkapital i alt		16.419.009	15.644.698
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.458.857	3.282.336
Hensat - konto for indvendig vedligeholdelse		96.445	84.860
Hensatte forpligtelser i alt		3.555.302	3.367.196
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		9.119.972	7.004.150
Anden gæld		2.709.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	11.828.972	7.004.150
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	141.000	0
Selskabsskat		136.710	135.806
Anden gæld		1.557.064	810.216
Periodeafgrænsningsposter		464.957	403.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.299.731	1.349.758
Gældsforpligtelser i alt		14.128.703	8.353.908
Passiver i alt		34.103.014	27.365.802
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	11.675.627	3.119.071	350.000	15.644.698
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	0	1.024.311	100.000	1.124.311
Egenkapital 30. september 2022	500.000	11.675.627	4.143.382	100.000	16.419.009

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	513.747	478.341
Pensioner	52.800	52.800
Andre omkostninger til social sikring	4.696	4.327
	571.243	535.468
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	818.928	-67.280
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	30.000.000	27.000.000
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021		13.139.523
Tilgang i årets løb		2.181.072
Kostpris 30. september 2022		15.320.595
Værdireguleringer 1. oktober 2021		13.860.477
Årets værdireguleringer		818.928
Værdireguleringer 30. september 2022		14.679.405
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		30.000.000

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme, beliggende i Nykøbing F., Næstved og Hårlev, er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model og en forrentning på 6,6% i Nykøbing F., 5% i Næstved og 5% i Hårlev.

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

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.004.150	9.195.972	76.000	10.030.398
Anden gæld	0	2.774.000	65.000	0
	7.004.150	11.969.972	141.000	10.030.398

5 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for betaling af skyldig købesum på ejendom er der stillet bankgaranti på t.kr. 2.774.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.196, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 27.000.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.879. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 800 deponeret til sikkerhed for pengeinstitutter og ejerpantebreve på i alt t.kr. 15 er deponeret til sikkerhed for ejerlejlighedsforening, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.064 er i selskabets egen besiddelse.