

# Royal Centret, Nyborg ApS

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 35 85 12 67

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2021

Dirigent:

  
.....  
Michael Vinther





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Royal Centret, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2021

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Carsten Skov', written over a dotted line.

Carsten Skov

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Royal Centret, Nyborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Royal Centret, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

### 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ 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.

Odense, den 4. februar 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Royal Centret, Nyborg ApS
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	35 85 12 67
Stiftet	1. maj 2014
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:mail@boliggruppen.dk">mail@boliggruppen.dk</a>
Telefon	65 98 19 80
Direktion	Carsten Skov
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.320 t.kr. mod et overskud på 367 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 8.947 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et afkast på 5,94% (2019: 6,46%). Faldet i afkastsatsen skal ses i lyset af, at boligdelen på ejendommen er stigende afledt af igangværende byggeri.

Udbruddet af COVID-19 fra marts 2020 har ikke påvirket selskabets drift eller værdien af selskabets ejendomme væsentligt i 2020 og ledelsen venter ikke, at det fortsatte udbrud vil have væsentlig effekt på driften eller værdien af selskabets ejendomme i 2021.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.174.698	900.212
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	847.656	-237.021
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.022.354	663.191
	Finansielle indtægter	822	4.133
	Finansielle omkostninger	-330.265	-196.473
	<b>Resultat før skat</b>	1.692.911	470.851
2	Skat af årets resultat	-372.440	-103.588
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.320.471</b>	<b>367.263</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.320.471	367.263
		1.320.471	367.263



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	36.985.444	24.235.315
		<u>36.985.444</u>	<u>24.235.315</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>36.985.444</u>	<u>24.235.315</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	6.578	4.088
		<u>6.578</u>	<u>4.088</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.578</u>	<u>4.088</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>36.992.022</u>	<u>24.239.403</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	6.946.753	5.626.282
		<u>8.946.753</u>	<u>7.626.282</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.946.753</u>	<u>7.626.282</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.067.156	882.103
		<u>1.067.156</u>	<u>882.103</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.067.156</u>	<u>882.103</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.319.279	11.634.300
	Deposita	644.950	537.021
		<u>11.964.229</u>	<u>12.171.321</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	325.412	322.780
	Gæld til banker	0	855.045
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.935.736	29.120
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.000.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder (cashpool)	12.158.033	0
	Skyldig selskabsskat	187.387	146.916
	Anden gæld	407.316	205.836
		<u>15.013.884</u>	<u>3.559.697</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.978.113</u>	<u>15.731.018</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>36.992.022</u>	<u>24.239.403</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	2.000.000	5.259.019	7.259.019
Overført via resultatdisponering	0	367.263	367.263
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.626.282</b>	<b>7.626.282</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.320.471	1.320.471
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.946.753</b>	<b>8.946.753</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Royal Centret, Nyborg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne nedslag indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger der direkte kan tilknyttes anskaffelsen indtil tidspunktet for ibrugtagning.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	187.387	146.916
Årets regulering af udskudt skat	185.053	-43.328
	<u>372.440</u>	<u>103.588</u>

<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2020		20.255.619
Tilgang		11.902.473
Kostpris 31. december 2020		<u>32.158.092</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		3.979.696
Årets opskrivning		847.656
Opskrivninger 31. december 2020		<u>4.827.352</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><u>36.985.444</u></u>

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til afkast på 5,94% (2019: 6,46%).

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.985 t.kr. pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 3,4 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4,0 mio. kr.

### 5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 2.000 t.kr. de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 10.232 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.644 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 25.503 t.kr.

Selskabet indgår i en fælles cashpool med øvrige selskaber i Boliggruppen A/S koncernen. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i gruppen for dem samlede kredit i cashpool.