

**Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S**

**Svanevej 10**

**5690 Tommerup**

**CVR-nummer 39591855**

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. oktober 2020

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S  
Svanevej 10  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens  
CVR-nummer: 39591855  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Bestyrelse

Per Jessen  
Niels Erik Pedersen  
Line Ravn Fredensborg  
Kim Fuglsang

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 6. oktober 2020

### Direktionen:

Niels Erik Pedersen

### Bestyrelsen:

Per Jessen  
Formand

Niels Erik Pedersen

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 4 "Investerings ejendomme", hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af den i balancen indregnede investeringsejendom på DKK 22,5 mio. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er forbundet med usikkerhed. Investerings ejendommen er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt, og vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 M, 6. oktober 2020

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er opførelse af seniorbofællesskab på ejendommen beliggende Middelfartvej 180E i Odense. Projektet er i udviklingsfase, og byggeriet er endnu ikke påbegyndt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør DKK 22,5 mio. Investeringsejendomme omfatter en projektejendom, hvorpå der planlægges opført nye seniorbofællesskaber. Dagsværdien af investeringsejendomme afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for området. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune vedrørende byggeretsmeter vil ligeledes kunne medføre væsentlige afvigelser i dagsværdien i såvel opadgående som nedadgående retning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat for regnskabsåret 2019/20 udviser et underskud på TDKK 266, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på TDKK 12.544.

Årets udvikling og resultat er i overensstemmelse med det forventede.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 9.050 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2021.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	Ejendomsomkostninger	-274.134	-529
	Andre eksterne omkostninger	-14.770	-20
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-288.904</b>	<b>-549</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	177.724	4.329
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-111.180</b>	<b>3.780</b>
1	Finansielle omkostninger	-230.009	-175
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-341.190</b>	<b>3.605</b>
2	Skat af årets resultat	75.081	-795
	<b>Årets resultat</b>	<b>-266.109</b>	<b>2.810</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-266.109	2.810
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-266.109</b>	<b>2.810</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	22.500.000	21.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>22.500.000</b>	<b>21.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.500.000</b>	<b>21.000</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	114.180	158
	Periodeafgrænsningsposter	13.423	13
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>127.603</b>	<b>171</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.110</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.713</b>	<b>173</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.632.713</b>	<b>21.173</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Overført resultat	2.544.119	2.810
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.544.119</b>	<b>12.810</b>
	Hensættelser til udskudt skat	991.549	952
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>991.549</b>	<b>952</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.063	91
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.049.983	7.319
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.097.045</b>	<b>7.410</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.097.045</b>	<b>7.410</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.632.713</b>	<b>21.173</b>
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<b>Noter</b>	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	229.019	174
Andre finansielle omkostninger	990	1
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>230.009</b>	<b>175</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-114.180	-158
Regulering af udskudt skat	39.099	952
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-75.081</b>	<b>795</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år.		

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	16.670.681	0
Tilgang i årets løb	1.322.276	16.671
Kostpris 30. juni	17.992.957	16.671
Dagsværdiregulering 1. juli	4.329.319	0
Årets dagsværdiregulering	177.724	4.329
Dagsværdireguleringer 30. juni	4.507.043	4.329
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>22.500.000</b>	<b>21.000</b>

Investeringsejendomme består af en projektejendom med et grundareal på ca. 30.000 m<sup>2</sup>, hvor selskabet påtænker at opføre nye seniorboliger på ca. 16.800 byggeretsmeter.

Projektejendommen er værdiansat til dagsværdi på DKK 22,5 mio., svarende til en pris pr. byggeretsmeter på 1.350 kr. Sædvanlig pris pr. byggeretsmeter i området er mere end dobbelt så høj, således der i den anvendte dagsværdi er taget højde for usikkerhed, jf. nedenfor.

Der pågår forhandlinger med By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune om udarbejdelse af en lokalplan for området. By- og Kulturforvaltningen har selv foreslået projektet og er således positivt indstillet over for byggeriet af nye seniorboliger på ca. 16.800 byggeretsmeter i området.

Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet dagsværdien på DKK 22,5 mio. afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for det område, ejendommen er beliggende. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at dagsværdien kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune vedrørende byggeretsmeter vil ligeledes kunne medføre væsentlige afvigelser i dagsværdien i såvel opadgående som nedadgående retning.

5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	10.000	2.810	12.810
Årets resultat	0	-266	-266
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>2.544</b>	<b>12.544</b>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>6</b>	<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
	Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 9.050 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2021.	
<b>7</b>	<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>	
	Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet dagsværdien på DKK 22,5 mio. afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for det område, ejendommen er beliggende. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at dagsværdien kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra By- og Kulturforvaltningen i Odense Kommune vedrørende byggeretsmeter vil ligeledes kunne medføre væsentlige afvigelser i dagsværdien i såvel opadgående som nedadgående retning.	
<b>8</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet hæfter solidarisk med det ultimative moderselskab NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.	
<b>9</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Ingen.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende handelsejendommenes drift, herunder ejendoms-skatte, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renoivering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normal-indtjeningsmodellen og DCF-modellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse ikke kan måles pålideligt, måles bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.