

Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S

Svanevej 10

5690 Tommerup

CVR-nummer 39591855

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. oktober 2021

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S
Svanevej 10
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 39591855
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 7. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 34,2 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, 7. oktober 2021

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 byggefasen, og byggeriet forventes færdigopført inden udgangen af regnskabsåret 2021/22.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet den indregnede værdi af projektejendommens grund mv. på DKK 22,5 mio. afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for hele 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.

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 2020/21 udviser et underskud på TDKK 492, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på TDKK 12.052.

Årets udvikling og resultat er i overensstemmelse med det forventede.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 21.239 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2022.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Ejendomsomkostninger	-283.451	-274
	Andre eksterne omkostninger	-29.136	-15
	Bruttofortjeneste	-312.587	-289
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	178
	Resultat før finansielle poster	-312.587	-111
1	Finansielle omkostninger	-317.884	-230
	Resultat før skat	-630.471	-341
2	Skat af årets resultat	138.710	75
	Årets resultat	-491.761	-266
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-491.761	-266
	Resultatdisponering i alt	-491.761	-266
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	34.174.788	22.500
	Materielle anlægsaktiver	34.174.788	22.500
	Anlægsaktiver i alt	34.174.788	22.500
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	138.710	114
	Periodeafgrænsningsposter	13.538	13
	Tilgodehavender	152.248	128
	Likvide beholdninger	3.929	5
	Omsætningsaktiver i alt	156.177	133
	Aktiver i alt	34.330.965	22.633

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Overført resultat	2.052.358	2.544
	Egenkapital i alt	12.052.358	12.544
	Hensættelser til udskudt skat	991.549	992
	Hensatte forpligtelser	991.549	992
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.002	47
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.239.056	9.050
	Kortfristede gældsforpligtelser	21.287.058	9.097
	Gældsforpligtelser i alt	21.287.058	9.097
	Passiver i alt	34.330.965	22.633
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	10.000	2.544	12.544
Årets resultat	0	-492	-492
Egenkapital ultimo	10.000	2.052	12.052

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	317.741	229
Andre finansielle omkostninger	143	1
Finansielle omkostninger i alt	317.884	230
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-138.710	-114
Regulering af udskudt skat	0	39
Skat af årets resultat i alt	-138.710	-75
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år.		

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	17.992.957	16.671
Tilgang i årets løb	11.674.788	1.322
Kostpris 30. juni	<u>29.667.745</u>	<u>17.993</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	4.507.043	4.329
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	178
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>4.507.043</u>	<u>4.507</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>34.174.788</u>	<u>22.500</u>

Investeringsejendomme består af en projektejendom med et grundareal på ca. 30.000 m², hvor selskabet påtænker at opføre nye seniorboliger på ca. 16.800 byggeretsmeter. På tidspunktet for aflæggelse af årsrapport er der godkendt lokalplan for etape 1 indeholdende det tidligere Odense Lærerseminarium, hvor der er igangsat byggeri af 5.096 m² seniorboliger.

Investeringsejendomme er indregnet til i alt DKK 34,2 mio. Projektejendommens grund mv. er værdiansat til dagsværdi på DKK 22,5 mio., svarende til en pris pr. byggeretsmeter på DKK 1.350. 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. Det igangværende byggeri af etape 1 er værdiansat til DKK 11,7 mio. svarende til kostpris, idet dagsværdien af det igangværende byggeri ikke kan måles pålideligt.

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

Der er usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme, idet den indregnede værdi af projektejendommens grund mv. på DKK 22,5 mio. afhænger af politisk godkendelse af lokalplan for hele 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.

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK

5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 21.239 betalt helt eller delvist inden 1. juli 2022.

6 Eventualforpligtelser

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 ejendommenes drift, herunder ejendomsskatter, 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 acontoskatteordningen 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 renovering. 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

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kim Fuglsang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352218851233

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-07 10:29:33 UTC

NEM ID 

Per Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-780440928768

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-07 12:01:35 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-07 13:00:34 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-07 13:00:34 UTC

NEM ID 

Line Ravn Fredensborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-072262066561

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-10-07 14:06:20 UTC

NEM ID 

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-10-08 05:55:21 UTC

NEM ID 

Niels Erik Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-660091790261

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-10-08 06:36:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0CZ7H-82M6Z-3F08D-HWY6U-811XE-PX8BT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>