

Ejendomsselskabet Seniorbo ApS

Jarmers Plads 2

1551 København V

Årsrapport 2022

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 27. april 2023
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 41 44 65 01, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 17 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2022	8
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Seniorbo ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. februar 2023



Peter Cederfeld
Adm. direktør



Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Seniorbo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Seniorbo ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

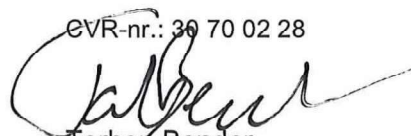
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 6. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

EVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bender
statsaut. revisor
mne21332



Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Seniorbo ApS

Jarmers Plads 2

1551 København V

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	41 44 65 01
Stiftet	18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020
Hjemsteds kommune	København Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Ejerskab Samtlige kapitalandele ejes af Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld

Peter Kjølby

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2023.

Ledelsesberetning

Årsberetning

Selskab

Ejendomsselskabet Seniorbo ApS er et 100 % helejet datterselskab af Realdania By & Byg A/S. Selskabet er stiftet 18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020. Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Organisation

Ejendomsselskabet Seniorbo ApS har ingen ansatte udover direktionen. Der er indgået aftaler med eksterne parter og moderselskabet for håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Aktiviteter i året

Selskabet erhvervede ejendommen Engbakken 140 – 168, Velling, 6950 Ringkøbing, den 31. september 2020. Ejendommen er opført som seniorbofællesskab og huser "Seniorbofællesskabet Havtorn". Ejendommen består af 14 lejligheder af varierende størrelse samt fællesfaciliteter.

Ejendommen er i sin helhed udlejet til foreningen "Seniorbofællesskabet Havtorn", der forestår udlejning og drift af den samlede ejendom samt danner rammen om bofællesskabets virke.

Ejendommen er under udlejning, og ved årsskiftet 2022/2023 var 8 af 14 lejemål udlejet.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et underskud på 135 tkr., mod et overskud på 128 tkr. sidste år. Egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 18.927 tkr. Forventningerne om et resultat af selskabsdriften på 300 – 400 tkr. i 2022 blev således ikke opnået. Dette skyldes primært den manglende udlejning af lejligheder, da selskabet friholder Seniorbofællesskabet Havtorn for tomgangsomkostninger indtil lejlighederne er 1. gangs udlejet. Heri indgår ligeledes energiomkostningerne på disse ledige lejligheder.

Der er iværksat forøget udlejning- og markedsføringsaktiviteter med henblik på fuld udlejning i 2023.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer at være i fuld drift i løbet af 2023, og der forventes et positivt resultat i størrelsen 300 tkr. efter skat.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Ejendomsselskabet Seniorbo ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab 2022

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Bruttotab		<u>-153</u>	<u>176</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-153</u>	<u>176</u>
Finansielle indtægter	3	1	0
Finansielle omkostninger	4	-11	-12
Resultat før skat		<u>-163</u>	<u>164</u>
Skat af årets resultat	5	28	-36
Årets resultat		<u><u>-135</u></u>	<u><u>128</u></u>

Personale 2

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-135</u>	<u>128</u>
		<u><u>-135</u></u>	<u><u>128</u></u>

Aktiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom		18.000	18.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		55	64
Udskudt skat	6	47	19
Tilgodehavender i alt		<u>102</u>	<u>83</u>
Likvide beholdninger		1.116	1.341
Kortfristede aktiver i alt		<u>1.218</u>	<u>1.424</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>19.218</u></u>	<u><u>19.424</u></u>

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital	7		
Anpartskapital		40	40
Overført resultat		18.887	19.022
Egenkapital i alt		<u>18.927</u>	<u>19.062</u>
Forpligtigelser			
Langfristede forpligtigelser			
Forudbetalt leje og deposita		230	237
Langfristet forpligtigelser i alt		<u>230</u>	<u>237</u>
Kortfristede forpligtigelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	12
Anden gæld		61	77
Skyldig sambeskatningsbidrag	5	0	36
Kortfristede forpligtigelser i alt		<u>61</u>	<u>125</u>
Passiver i alt		<u><u>19.218</u></u>	<u><u>19.424</u></u>
Eventualforpligtigelser	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab for 2022

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat før skat	-163	164
Reguleringer:		
Ændring i forudbetalt leje og depositum	-7	46
Ændring i driftskapital	-19	36
Betalt skat	-37	-1
Pengestrømme fra primære aktiviteter	<u>-226</u>	<u>245</u>
Årets pengestrøm	-226	245
Likvider, primo	<u>1.341</u>	<u>1.096</u>
Likvider, ultimo	<u>1.115</u>	<u>1.341</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Seniorbo ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 112.

Den anvendte regnskabspraksis følger praksis for helejede kapitalselskaber af Realdania By & Byg.

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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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

Bruttotab

I bruttotab indgår huslejeindtægter fra boliglejemål, drift af boliglejemål som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration.

Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, IT/kommunikations-udgifter, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulentydelse.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania By & Byg på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommenes dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Ejendomsselskabet Seniorbo ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter kapitaltilførsel og kapitaltilskud samt ændringer i langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

2 Personale

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen. Der er indgået kontrakt med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

3 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Ejendomsselskabet Seniorbo ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	1	0
	<u>1</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteomkostninger	-11	-12
	<u>-11</u>	<u>-12</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-36
Årets regulering af udskudt skat	28	0
	<u>28</u>	<u>-36</u>
6 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	19	0
Årets regulering af udskudt skat	28	19
	<u>47</u>	<u>19</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

7 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	40	19.022	19.062
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-135	-135
Saldi ultimo	40	18.887	18.927

Anpartskapitalen udgør 40.000 kr. fordelt i anparter à 1.000 kr. og multipla heraf.
Anpartskapital indbetalt 18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafslæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

9 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Senior ApS.

Ejendomsselskabet Seniorbo ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.