


Slotsgården Nykøbing F. ApS

Niels Nielsensgade 5C
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 30 01 24 10

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2025



Annelise Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	11
Balance pr. 30. september 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Slotsgården Nykøbing F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 19. marts 2025

Direktion


Annelise Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Slotsgården Nykøbing F. ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Slotsgården Nykøbing F. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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.

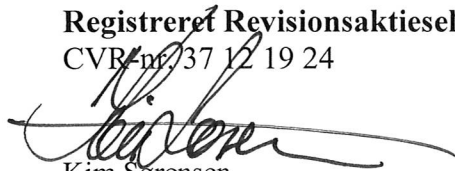
Konklusion

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Nykøbing F., den 19. marts 2025

ØERNES REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 12 19 24



Kim Sørensen
Registreret revisor
FSR - danske revisorer
mne15324

Selskabsoplysninger

Selskabet	Slotsgården Nykøbing F. ApS Niels Niensengade 5C 4800 Nykøbing F. CVR-nr.: 30 01 24 10 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Direktion	Annelise Nielsen, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Slotsgade 11 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 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.082.760, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 17.021.173.

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 Slotsgården Nykøbing F. ApS for 2023/24 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 og andre driftsindtægter 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og modtagne lønrefusioner.

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 materielle anlægsaktiver

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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. 33.100 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

I reserven indregnes et beløb svarende til opskrivning af grunde og bygninger med reduktion af udskudt skat af opskrivningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 banker 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 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.538.132	1.373.971
Personaleomkostninger	1	-472.787	-612.929
Resultat før af- og nedskrivninger		1.065.345	761.042
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-17.440	-26.935
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.047.905	734.107
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	-917.750
Resultat før finansielle poster		1.947.905	-183.643
Finansielle omkostninger		-558.476	-304.195
Resultat før skat		1.389.429	-487.838
Skat af årets resultat		-306.669	107.242
Årets resultat		1.082.760	-380.596
Overført resultat		1.082.760	-380.596
		1.082.760	-380.596

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	33.500.000	32.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.777	45.217
Materielle anlægsaktiver i alt		33.527.777	32.645.217
Anlægsaktiver i alt		33.527.777	32.645.217
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser			
Andre tilgodehavender		161.643	90.729
Periodeafgrænsningsposter		57.580	52.418
Tilgodehavender i alt		219.223	143.147
Omsætningsaktiver i alt		219.223	143.147
Aktiver i alt		33.747.000	32.788.364

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.675.627	11.675.627
Overført resultat		4.845.546	3.762.786
Egenkapital i alt		17.021.173	15.938.413
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.460.570	3.266.123
Hensat - konto for indvendig vedligeholdelse		120.550	108.360
Hensatte forpligtelser i alt		3.581.120	3.374.483
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		10.865.454	11.291.008
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.865.454	11.291.008
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	448.200	446.000
Banker		301.866	19.999
Selskabsskat		148.140	74.872
Anden gæld		856.343	1.163.280
Periodeafgrænsningsposter		524.704	480.309
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.279.253	2.184.460
Gældsforpligtelser i alt		13.144.707	13.475.468
Passiver i alt		33.747.000	32.788.364
Oplysning om dagsværdi	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	11.675.627	3.762.786	15.938.413
Årets resultat	0	0	1.082.760	1.082.760
Egenkapital 30. september 2024	<u>500.000</u>	<u>11.675.627</u>	<u>4.845.546</u>	<u>17.021.173</u>

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	435.122	554.643
Pensioner	28.800	52.800
Andre omkostninger til social sikring	8.865	5.486
	472.787	612.929
	472.787	612.929
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	2
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	900.000	-917.750
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	33.500.000	32.600.000
	33.500.000	32.600.000
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2023		18.838.345
Kostpris 30. september 2024		18.838.345
Værdireguleringer 1. oktober 2023		13.761.655
Årets værdireguleringer		900.000
Værdireguleringer 30. september 2024		14.661.655
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		33.500.000

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model og en forrentning på 6,5% i Nykøbing F., 5% i Næstved, 6,5% i Hårlev og 4,25% i København.

Ejendommene er i høj grad udlejede 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 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.737.008	11.313.654	448.200	8.984.000
	11.737.008	11.313.654	448.200	8.984.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tDKK 11.450, er der givet pant i grunde og bygninger. Herudover er der i disse grunde og bygninger udstedt ejerpantebreve på i alt tDKK 800 deponeret til sikkerhed for pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af disse grunde og bygninger pr. 30. september 2024 udgør tDKK 27.700.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve for i alt tDKK 5.744. Heraf er ejerpantebreve på i alt tDKK 110 deponeret til sikkerhed for ejerlejlighedsforeninger, mens ejerpantebreve på i alt tDKK 5.674 er i selskabets egen besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af disse grunde og bygninger pr. 30. september 2024 udgør tDKK 5.800.